

SẮC LỆNH CỦA HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA ĐỂ TÁI CHIA VÙNG CHO  
BẤT ĐỘNG SẢN TẠI ONE BROADWAY PLAZA TỪ KẾ HOẠCH CỤ THỂ SỐ 3  
GIỮA THÀNH PHỐ (SP-3) TRỞ THÀNH KHU PHÁT TRIỂN CỤ THỂ TẠI ONE  
BROADWAY (SD-75) (AA SỐ 2004-01); TU CHÍNH KẾ HOẠCH CỤ THỂ GIỮA  
THÀNH PHỐ (ZOA SỐ 2004-02) VÀ THÔNG QUA KHU PHÁT TRIỂN CỤ THỂ  
TẠI ONE BROADWAY (SD-75)

HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ CỦA THÀNH PHỐ SANTA ANA QUYẾT ĐỊNH NHƯ SAU:

Đoạn 1. Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Santa Ana theo đây là những lý lẽ, quyết định và tuyên bố như sau:

- A. Đường đơn xin phê chuẩn nhiều đặc quyền khác nhau để xây cất một tòa nhà làm văn phòng ba mươi bảy (37) tầng, cao 493 feet, tại One Broadway.
- B. Vào ngày 23 Tháng Hai, 2003, Ủy Ban Thiết Kế đã tổ chức một buổi điều trần công cộng có thông báo đúng lúc theo luật định, và với số phiếu 6:1 (Sinclair chống lại) đã đề nghị rằng Hội Đồng Thành Phố:
  1. Chứng nhận và thông qua Báo Cáo Tối Hậu về Tác Động Đối Với Môi Sinh Số 99-01, Chương Trình Theo Dõi Giảm Thiểu, và Tuyên Ngôn về Những Vấn Đề Quan Trọng Cần Cứu Xét.
  2. Thông qua một sắc lệnh phê chuẩn việc tái chia vùng cho bất động sản tại One Broadway Plaza từ Kế Hoạch Cụ Thể Số 3 Giữa Thành Phố (SP-3) trở thành Khu Phát Triển Cụ Thể Tại One Broadway (SD-75), Đơn Xin Tu Chính Số 2004-01.
  3. Thông qua một sắc lệnh tu chính Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Thành Phố (SP-3) (ZOA Số 2004-02).
  4. Thông qua một quyết nghị tu chính Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố Santa Ana để tăng Tỷ Lệ Diện Tích Mặt Bằng lên thành 2.9, phân loại các đường phố là các Đường Phố Thương Mại Địa Phương, và sửa đổi Yếu Tố Thiết Kế Thành Thị (GPA Số 2004-01).
- C. Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Santa Ana đã tổ chức một buổi điều trần công cộng có thông báo đúng lúc theo luật định về những quyết định kể trên cho One Broadway vào ngày 15 Tháng Ba, 2004, và lúc đó đã cứu xét tất cả những lời chứng, trên giấy tờ và bằng lời nói. Sau khi chấm dứt buổi điều trần, Hội Đồng Thành Phố đã chỉ thị phải điều đình để có một Thỏa Thuận về Phát Triển.
- D. Vào ngày 14 Tháng Sáu, 2004, Ủy Ban Thiết Kế, đã tổ chức một buổi điều trần công cộng có thông báo đúng lúc theo luật định, và với số phiếu 6:1 (Sinclair chống lại) đã đề nghị rằng Hội Đồng Thành Phố:
  1. Thông qua thêm các biện pháp giảm thiểu để đáp ứng những phê bình của Khu Học Chánh Santa Ana Unified.
  2. Thông qua một sắc lệnh phê chuẩn Thỏa Thuận Phát Triển Số 2004-01.

3. Thông qua một quyết nghị phê chuẩn Bản Đồ Lô Đất Có Tính Cách Thăm Dò Số 2004-02 (Bản Đồ của Hạt Số 2003-262) theo điều kiện.
- E. Vào ngày 6 Tháng Bảy, 2004, một buổi họp thứ nhì của Hội Đồng Thành Phố đã được tổ chức và được Hội Đồng Thành Phố tiếp tục vào ngày 19 Tháng Bảy, 2004.
- F. Vào ngày 19 Tháng Bảy, 2004, buổi điều trần kể trên đã được tổ chức và lúc đó Hội Đồng Thành Phố đã cứu xét tất cả những lời chứng, trên giấy tờ và bằng lời nói.
- G. Đơn Xin Tu Chính Số 2004-01 đã được nộp cho Thành Phố Santa Ana để thay đổi danh xưng do khu chia vùng chỉ định cho bất động sản tại One Broadway từ Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Thành Phố Số 3 (SP-3) trở thành Khu Phát Triển Cụ Thể One Broadway (SD-75).
1. SD-75 sẽ cho phép đặt các văn phòng chuyên môn và thương mại; ngân hàng và các cơ quan tài chính tương tự như vậy; các dịch vụ và buôn bán lẻ; nhà hàng; hộp đêm, quán rượu và giải trí trong nhà (phải có Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện); quán cà phê (phải có Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện); và các cơ sở tổ chức tiệc tùng (phải có Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện).
  2. Đơn Xin Tu Chính Số 2004-01 phù hợp với Kế Hoạch Tổng Thể, bao gồm nhưng không phải chỉ giới hạn vào những mục tiêu và chính sách để:
    - a. Cổ động những cách sử dụng đất quân bình để đáp ứng những nhu cầu căn bản của cộng đồng. Mục Tiêu Số 1.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
    - b. Cổ động những cách sử dụng đất để nâng cao khả năng kinh tế và tài chính của Thành Phố. Mục Tiêu Số 2.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
    - c. Yểm trợ các chương trình phát triển nhằm kiến tạo một môi trường kinh doanh an toàn và thu hút. Chính Sách Số 2.8 về Cách Sử Dụng Đất.
    - d. Củng cố các địa điểm và khu phát triển vốn là những tài sản độc đáo của cộng đồng để nâng cao phẩm chất đời sống. Mục Tiêu Số 4.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
    - e. Khuyến khích phát triển những văn phòng có mật độ cao để thu hút những công ty lớn đến mướn làm văn phòng để sẽ đóng góp vào sinh hoạt văn hóa và thương mại của thành phố trung ương. Chính Sách Số 1.3 về Cách Sử Dụng Đất.
    - f. Yểm trợ các dự án nhằm đóng góp vào sự tái phát triển và khôi phục các khu vực thành thị của thành phố trung ương. Chính Sách Số 2.7 về Cách Sử Dụng Đất.
    - g. Tạo cơ hội để có chỗ làm văn phòng Loại A thích hợp cho việc thu hút các công ty lớn và nổi tiếng đến thuê làm văn phòng trong Khu Phát Triển tại Trung Tâm Thành Phố. Chính Sách Số 2.11 về Cách Sử Dụng Đất.
    - h. Khuyến khích phát triển các văn phòng rộng lớn với các cửa tiệm bán lẻ phụ thuộc gần với Khu Trung Tâm Dân Sự, các khu vực tại Trung Tâm Thành Phố và Giữa Thành Phố. Chính Sách Số 2.12 về Cách Sử Dụng Đất.

3. Hội Đồng Thành Phố đã cân nhắc quân bình các chính sách của kế hoạch tổng thể và đã xác định rằng dựa vào cách quân bình này dự án tại One Broadway có phù hợp với mục đích của kế hoạch tổng thể.
4. Hội Đồng đã xem xét tất cả những mục tiêu và chính sách của kế hoạch tổng thể, gồm có:
  - a. Cỗ động những cách sử dụng đất quân bình để đáp ứng nhu cầu căn bản của cộng đồng. Mục Tiêu Số 1.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
  - b. Cỗ động những cách sử dụng đất để nâng cao khả năng kinh tế và tài chánh của Thành Phố. Mục Tiêu Số 2.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
  - c. Yểm trợ các chương trình phát triển nhằm kiến tạo một môi trường kinh doanh an toàn và thu hút. Chính Sách Số 2.8 về Cách Sử Dụng Đất.
  - d. Củng cố các địa điểm và khu phát triển vốn là những tài sản độc đáo của cộng đồng để nâng cao phẩm chất đời sống. Mục Tiêu Số 4.0 của Yếu Tố Sử Dụng Đất.
  - e. Khuyến khích phát triển những văn phòng có mật độ cao để thu hút những công ty lớn đến mướn văn phòng và đóng góp vào sinh hoạt văn hóa và thương mại của thành phố trung ương. Chính Sách Số 1.3 về Cách Sử Dụng Đất.
  - f. Yểm trợ các dự án nhằm đóng góp vào sự tái phát triển và khôi phục các khu vực thành thị của thành phố trung ương. Chính Sách Số 2.7 về Cách Sử Dụng Đất.
  - g. Tạo chỗ làm văn phòng Loại A thích hợp cho việc thu hút các công ty lớn và nổi tiếng đến thuê làm văn phòng trong Khu Phát Triển tại Trung Tâm Thành Phố. Chính Sách Số 2.11 về Cách Sử Dụng Đất.
  - h. Khuyến khích phát triển các văn phòng rộng lớn với các cửa tiệm bán lẻ phụ thuộc gần với Khu Trung Tâm Dân Sự, các khu vực tại Trung Tâm Thành Phố và Giữa Thành Phố. Chính Sách Số 2.12 về Cách Sử Dụng Đất.
5. Hội Đồng Thành Phố cũng thông qua những kết luận về tất cả dữ kiện được trình bày trong các Yêu Cầu đối với Quyết Định Của Hội Đồng để ngày 15 Tháng Ba, 2004, ngày 6 Tháng Bảy, 2004, và ngày 19 Tháng Bảy, 2004 kèm theo vấn đề này.
6. Vì những lý do này, và mỗi lý do trong đó, Đơn Xin Tu Chính Số 2004-01 theo đây được xác định là phù hợp với Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố Santa Ana và được xem là hợp lý vì sự cần thiết, thuận tiện, và phúc lợi chung của người dân.

- H. Tu Chính Sắc Lệnh Chia Vùng Số 2004-02 đã được nộp cho Thành Phố Santa Ana để tu chỉnh Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Thành Phố (SP-3) để loại bỏ Khu Thiết Kế Cụ Thể One Broadway ra khỏi SP-3.
- I. Báo Cáo Tối Hậu về Tác Động đối với Môi Sinh Số 99-01, Chương Trình Theo Dõi Giảm Thiểu, và Tuyên Ngôn về Những Vấn Đề Quan Trọng Cần Cứu Xét được đưa ra trước Hội Đồng Thành Phố vào ngày 15 Tháng Ba, 2004 và được phê chuẩn và thông qua bằng quyết nghị trong buổi điều trần công cộng có thông báo đúng lúc theo luật định lần thứ nhì được tổ chức vào ngày 19 Tháng Bảy, 2004. Trong buổi họp ngày 19 Tháng Bảy, 2004, Hội Đồng Thành Phố cũng đưa ra một sắc lệnh tái chia vùng bất động sản (AA Số 2004-01), thông qua quyết nghị tu chính kế hoạch tổng thể của Thành Phố (GPA Số 2004-01) và một quyết nghị phê chuẩn Bản Đồ Lô Đất Có Tính Cách Thăm Dò Số 2004-02. Sắc lệnh này phối hợp bằng cách đề cập đến, như thể được ghi rõ toàn bộ trong đây, các quyết nghị và Báo Cáo Tối Hậu về Tác Động đối với Môi Sinh, Chương Trình Theo Dõi Giảm Thiểu, và Tuyên Ngôn về Những Vấn Đề Quan Trọng Cần Cứu Xét kể trên, và tất cả những kết quả và kết luận về những điều đó để minh chứng cho sắc

lệnh này.

Đoạn 2. Bất động sản tại One Broadway theo đây được tái phân loại từ Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Thành Phố Số 3 (SP-3) trở thành Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway (SD-75). Bản Đồ Khu Chia Từng Phần Được Tu Chính số 12-5-10, cho thấy sự thay đổi được giải thích ở trên trong cách chỉ định danh xưng cho khu sử dụng, theo đây được phê chuẩn và đính kèm vào đây là Bản Trình Bày “A” và được phối hợp qua sự đề cập này như thể được ghi rõ toàn bộ trong đây. (AA Số 2004-01).

Đoạn 3. Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Thành Phố Số 3 (SP-3) theo đây được tu chỉnh như quy định trong Bản Trình Bày “B,” được đính kèm vào đây và phối hợp như thể được ghi rõ toàn bộ trong đây. (ZOA 2004-02).

Đoạn 4. Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza (SD-75) như được ghi rõ trong Bản Trình Bày “C”, được đính kèm vào đây và phối hợp như thể được ghi rõ toàn bộ trong đây, được phê chuẩn và thông qua toàn bộ.

Đoạn 5. Sắc lệnh này sẽ không có hiệu lực trừ khi và cho đến khi nào Quyết Nghị Số 2004-021 và Sắc Lệnh Số NS-2656 trở thành có hiệu lực. Nếu sắc lệnh hoặc quyết nghị kể trên vì bất cứ một lý do gì bị xem như là vô hiệu hoặc bất hợp hiến bởi quyết định của một tòa án có thẩm quyền, hoặc không có hiệu lực vì bất cứ một lý do nào, thì sắc lệnh này sẽ trở thành vô giá trị và hủy bỏ và không có tính cưỡng hành và hiệu lực nữa.

Đoạn 6. Nếu bất cứ một đoạn, tiểu đoạn, câu, mệnh đề, nhóm chữ hoặc phần nào của sắc lệnh này vì bất cứ một lý do gì bị xem là vô hiệu hoặc bất hợp hiến bởi quyết định của một tòa án có thẩm quyền, quyết định đó sẽ không ảnh hưởng đến sự hiệu lực của những phần còn lại của sắc lệnh này. Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Santa Ana theo đây tuyên bố rằng họ sẽ thông qua sắc lệnh này và mỗi đoạn, tiểu đoạn, câu, mệnh đề, nhóm chữ hoặc phần trong đó bất chấp sự kiện là có một hoặc nhiều đoạn, tiểu đoạn, câu, mệnh đề, nhóm chữ hoặc phần bị công bố là vô hiệu hoặc bất hợp hiến.

ĐÃ ĐƯỢC PHÊ CHUẨN ngày 2 tháng Tám năm 2004.

---

Miguel A. Pulido  
Thị Trưởng

# Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza (SD-75)

## MỤC LỤC

**ĐOẠN 1.** Cách Áp Dụng Sắc Lệnh

**ĐOẠN 2.** Mục Đích

**ĐOẠN 3.** Các Mục Đích, Mục Tiêu và Chính Sách

**ĐOẠN 4.** Những Cải Tiến Được Cho Phép

**ĐOẠN 5.** Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép

**ĐOẠN 6.** Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép Có Điều Kiện

**ĐOẠN 7.** Các Tiêu Chuẩn Phát Triển

1. Tỷ Lệ Diện Tích Mặt Bằng
2. Kích Thước Lô Đất
3. Thể Tích Tối Đa Của Tòa Nhà
4. Cao Ốc Văn Phòng
  - a. Các Điều Kiện Tổng Quát
  - b. Các Khoảng Thựt Vào Của Tòa Nhà
  - c. Chiều Cao Tòa Nhà
  - d. Lưới Che
  - e. Mặt Chiếu Đứng
  - f. Các Bảng Hiệu
5. Chỗ Đậu Xe
  - a. Các Điều Kiện Tổng Quát
  - b. Các Khoảng Thựt Vào Của Tòa Nhà
  - c. Chiều Cao Tòa Nhà
  - d. Lưới Che
  - e. Mặt Chiếu Đứng
  - f. Phong Cảnh
  - g. Các Bảng Hiệu
6. Đậu Xe và Giao Thông
7. Thiết Kế Quảng Trường
8. Nghệ Thuật Công Cộng

# **Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza (SD-75)**

## **ĐOẠN 1**

### **CÁCH ÁP DỤNG SẮC LỆNH**

Khu chia vùng phát triển cụ thể, như đã được cho phép trong Chương 41, Phần 26, của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana, hoàn toàn lệ thuộc vào những điều lệ được bao gồm trong sắc lệnh này với mục đích rõ ràng là thiết lập những điều lệ của khu sử dụng. Tất cả những chương, điều và đoạn thích ứng khác của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana sẽ áp dụng trừ khi được miễn hoặc thay thế một cách rõ ràng bởi sắc lệnh này. Các điều lệ của khu sử dụng được thiết lập trong Chương 41, Điều III, của Bộ Luật Thành Phố Santa Ana cho những khu chia vùng không phải là khu chia vùng SD có thể được ghi rõ vào đây bằng cách tham chiếu.

## **ĐOẠN 2**

### **MỤC ĐÍCH**

Các điều lệ của khu sử dụng Phát Triển Cụ Thể Số 75 (SD-75) theo đây được thiết lập với mục đích rõ ràng là bảo vệ sức khỏe, an toàn và phúc lợi chung của Thành Phố bằng cách khuyến khích sử dụng những ý niệm và nguyên tắc thiết kế tân kỳ và cổ động và nâng cao giá trị bất động sản và khuyến khích phát triển có trật tự.

Các điều lệ của SD-75 sẽ thiết lập một khu chuyên nghiệp để hoàn toàn cho phép một cao ốc văn phòng cao 37 tầng, rộng 518,300 square foot ở góc đông bắc của Tenth Street và Broadway với một bối cảnh lịch sử xa hơn về phía bắc dọc theo Broadway đến Washington Avenue. Khu vực này phần chính sẽ là khu dành cho văn phòng chuyên nghiệp với những dịch vụ yểm trợ và tiệm ăn.

## **ĐOẠN 3**

### **CÁC MỤC TIÊU, MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH**

Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza nằm trong khu vực giữa trung tâm Thành Phố. Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza bao gồm một khúc đường lớn trong thành phố có ranh giới là Washington Avenue ở phía bắc, Tenth Street ở phía nam, Sycamore Street ở phía đông và Broadway ở phía tây. Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza duy trì một bản sắc lịch sử dọc theo phần phía tây bắc của khu, với nhiều tòa nhà được xây từ những năm đầu của giai đoạn phát triển tại Santa Ana. Vây quanh địa điểm của dự án là các khu vực Dân Sự/Chuyên Nghiệp, Tài Chính, và Buôn Bán Lẻ Hàng Hóa Đặc Biệt của Cộng Đồng trong Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Trung Tâm Thành Phố.

Cao ốc văn phòng tại One Broadway Plaza được định làm một cái mốc chính trong khu vực giữa trung tâm Thành Phố Santa Ana. Ngoài ra, nhiều sinh hoạt được hoạch định cho địa điểm này sẽ giúp cho dự án trở thành một tụ điểm sinh hoạt. Mục tiêu của kế hoạch phát triển tại One Broadway Plaza bao gồm những điều sau đây:

- Một dự án văn phòng làm mốc dọc theo Broadway tại trung tâm của Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Trung Tâm Thành Phố.
- Duy trì khuôn mẫu phong cảnh đường phố hiện hữu bao gồm cách thiết kế lề đường, cây cọ (palm tree) cao lớn và các đèn gắn cố định có ý nghĩa lịch sử.
- Duy trì tỷ lệ và bản sắc đã được các công trình kiến trúc lịch sử hiện hữu thiết lập dọc theo phía bắc của khu này.
- Giữ những khoảng thụt vào bờ trống rộng lớn bên cạnh Broadway.
- Khuyến khích phục hồi các bất động sản hiện hữu để sử dụng cho các văn phòng chuyên nghiệp khác nhau.
- Phong phú hóa kinh nghiệm của người đi bộ qua những khu vực phát triển của quảng trường mới và mỹ thuật băng nước tại giao điểm của các đường Sycamore Street và Tenth Street và Broadway và Tenth Street.

## **ĐOẠN 4**

### **NHỮNG CẢI TIẾN ĐƯỢC CHO PHÉP**

Những cải tiến được cho phép tại địa điểm của dự án bao gồm một trong hai điều sau đây:

1. Một cao ốc văn phòng có tính biểu tượng với chiều cao tối thiểu là 493 feet, khoảng 37 tầng, rộng 518,300 square feet với một nhà hàng trên hai tầng cao nhất của cao ốc.
  - a. Địa điểm của dự án sẽ rộng tối thiểu là 4.339 m<sup>2</sup>
  - b. Một chỗ đậu xe cao chín tầng (một tầng ngầm dưới đất và tám tầng trên mặt đất) cao 78 foot, với tối thiểu là 2.463 chỗ đậu xe.
  - c. Tân trang và phục hồi bốn công trình kiến trúc hiện hữu nằm ở phía bắc của cao ốc văn phòng. Địa chỉ của những công trình kiến trúc đó là 1103, 1111, 1115-17 và 1211 North Broadway.
2. Tất cả những cải tiến khác được cho phép phải tuân hành theo Kế Hoạch Cụ Thể Giữa Trung Tâm Thành Phố, Chương 7, Đường Hành Lang Broadway, Các Tiêu Chuẩn Phát Triển.

## **ĐOẠN 5**

### **NHỮNG CÁCH SỬ DỤNG ĐƯỢC CHO PHÉP**

Phân loại về những cách sử dụng đất được cho phép bao gồm trong dự án này gồm có: Các văn phòng chuyên nghiệp và thương mại, ngân hàng và các cơ quan tài chính tương tự, dịch vụ và buôn bán lẻ và nhà hàng. Nếu một cách sử dụng vì bất cứ lý do nào bị loại ra trong số những cách được ghi rõ là được cho phép, hoặc nếu một trường hợp không rõ ràng xảy ra liên quan đến việc phân loại một cách sử dụng nào đó, thì quyết định sẽ tùy thuộc vào Giám đốc Thiết Kế.

1. Các văn phòng và dịch vụ chuyên nghiệp, thương nghiệp và điều hành, bao gồm nhưng không phải chỉ giới hạn vào những cơ quan tuyển dụng, cơ quan quảng cáo, cơ quan trung gian mua bán nhà, kế toán viên, bảo hiểm, luật sư, kiến trúc sư, kỹ sư, thiết kế viên và các sử dụng tương tự khác.
2. Các ngân hàng, các văn phòng tài chánh, bảo hiểm và địa ốc.
3. Những cách sử dụng cho dịch vụ và buôn bán lẻ sẽ có giới hạn như sau:
  - a. Tiệm sách
  - b. Tiệm bán văn phòng phẩm
  - c. Tiệm bán quà tặng
  - d. Tiệm giặt ủi
  - e. Tiệm uốn tóc
  - f. Văn phòng du lịch
  - g. Trung tâm chụp bản sao
  - h. Trung tâm thư tín/bưu điện
  - i. Tiệm may quần áo
  - j. Tiệm sửa giầy
  - k. Tiệm bán đồ dùng nghệ thuật
  - l. Tiệm bán đồ dùng văn phòng
4. Các tiệm cà-phê và nhà hàng, ngoại trừ các tiệm bán thức ăn sẵn (fast food) và/hoặc mang về (take out) (được Ủy Ban Thiết Kế thêm vào ngày 23 tháng Hai, 2004).
5. Tiệm bán hoa
6. Nhà thuốc tây
7. Các cơ sở giữ trẻ ban ngày
8. Các viện bảo tàng, thư viện, và phòng triển lãm
9. Phòng làm việc của nghệ sĩ

## ĐOẠN 6

### **NHỮNG CÁCH SỬ DỤNG ĐƯỢC CHO PHÉP CÓ ĐIỀU KIỆN**

Những cách sử dụng sau đây được cho phép sau khi giấy phép sử dụng có điều kiện được phê chuẩn chiếu theo bộ luật Thành Phố Santa Ana:

1. Những cách sử dụng cho hộp đêm, quán rượu và giải trí trong nhà bất luận là riêng rẽ hay một phần của một cách sử dụng khác được cho phép hoặc được cho phép có điều kiện, ngoại trừ những doanh nghiệp giải trí dành riêng cho người lớn
2. Những cửa tiệm bán hoặc phục vụ rượu bia

3. Các tiệm bán cà-phê
4. Các cơ sở cho thuê để tổ chức tiệc tùng
5. Những cách sử dụng mở cửa từ nửa đêm đến 5 giờ sáng
6. Các bãi đap trực thăng
7. Các tiệm bán thức ăn sẵn (fast food) và/hoặc mang về (take out) (được Ủy Ban Thiết Kế thêm vào ngày 23 tháng Hai, 2004).

## ĐOẠN 7

### NHỮNG TIÊU CHUẨN PHÁT TRIỂN

Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza được định để cho phép phát triển một cao ốc văn phòng làm mốc và nhà đậu xe liên hệ đồng thời duy trì một số công trình kiến trúc lịch sử nằm ở phía tây bắc của khu này. Những tiêu chuẩn phát triển tổng quát sau đây được áp dụng cho dự án này:

#### 1. Tỷ Lệ Diện Tích Mặt Bằng (F.A.R.)

Tỷ lệ diện tích mặt bằng cần thiết cho địa điểm của dự án là 2.9, hoặc phát triển 530,487 square feet. FAR được tính bằng cách chia tổng số diện tích bằng square feet của tòa nhà văn phòng cộng với những công trình kiến trúc hiện hữu còn lại cho tổng số diện tích bằng square feet của địa điểm dự án. Theo đúng Kế Hoạch Tổng Thể, chỗ đậu xe không được dùng để tính FAR. FAR này bao gồm cao ốc văn phòng được đề nghị (518,300 square feet) và những công trình kiến trúc hiện hữu sẽ vẫn là 0.5 hoặc ít hơn.

#### 2. Kích Thuốc Lô Đất

Kích thước lô đất của One Broadway Plaza sẽ là 4.339 mẫu. Không được phép chia lô đất này thành những phần nhỏ hơn.

#### 3. Thể Tích Tòa Nhà

Chiều cao và diện tích vườn tược được thiết lập cho những công trình kiến trúc hiện hữu và cao ốc văn phòng ấn định thể tích tòa nhà được cho phép trong Khu Phát Triển Cụ Thể tại One Broadway Plaza. Với những trường hợp ngoại lệ của cao ốc văn phòng và chỗ đậu xe, tất cả những tòa nhà đều phải có kích thước thấp hơn tức là tối đa 35 feet hoặc 3 tầng, tùy theo trường hợp nào thấp hơn.

#### 4. Cao Ốc Văn Phòng

Hình dạng căn bản, kích thước và địa điểm của cao ốc văn phòng như được minh họa trong các đồ án của đương đơn theo đây được phê chuẩn. Tuy nhiên, để giải quyết một số chi tiết chưa ngã ngũ, các đồ án được sửa lại cho phù hợp với Đoạn 7-4-e-iii của sắc lệnh này sẽ được đệ trình và phê chuẩn bởi Ủy Ban Thiết Kế trước khi cấp giấy phép xây cất.

a. Các Điều Kiện Tổng Quát

- i. Cao ốc văn phòng sẽ được giữ nguyên cho phù hợp với đồ án địa điểm được phê chuẩn như được đưa ra trong Bản Trình Bày 1.
- b. Những Khoảng Thụt Vào của Tòa Nhà

Những khoảng thụt vào ở mặt đất được thiết lập để tăng cường chỗ dành riêng cho người đi bộ trong khắp khu vực, tạo ra những mối liên hệ thích hợp giữa những mặt tiền đường phố của tòa nhà hiện hữu và tương lai và nhận ra những cơ hội để tạo ra những nguồn cung cấp khu đất trống, chẳng hạn như các quảng trường, lối đi dành cho người đi bộ và những khu vực được tạo phong cảnh. Sân trước là một trong những đặc điểm quan trọng nhất của Broadway và việc bảo trì những khu đất trống được tạo phong cảnh này là điều thiết yếu nhằm bảo tồn quang cảnh đường phố. Những điều kiện chính yếu về khoảng thụt vào được bàn đến dưới đây theo từng con đường:

i. Broadway:

Cao ốc văn phòng tại One Broadway Plaza sẽ giữ một khoảng thụt vào của tòa nhà là 20 feet. Khu vực của khoảng thụt vào này có thể bao gồm phong cảnh bằng vật liệu cứng như được trình bày trong đồ án quảng trường đã được phê chuẩn. Đối với những tòa nhà hiện hữu, sẽ giữ một khoảng thụt vào là 20 feet. Công trình kiến trúc hiện hữu tại 1111 North Broadway sẽ giữ một khoảng thụt vào tối thiểu là 15 feet.

ii. Tenth Street:

Cần phải có một khoảng thụt vào 12 foot của tòa nhà đối với cao ốc văn phòng. Phong cảnh bằng vật liệu cứng và các kỹ thuật bằng nước sẽ được cung cấp trong khoảng thụt vào cần thiết như được trình bày trong Đồ Án Tạo Phong Cảnh của đương đơn để ngày 4 tháng Hai, 2004 (Bản Trình Bày 2).

iii. Washington Avenue:

Sẽ giữ một khoảng thụt vào là 15 foot để tạo phong cảnh cho công trình kiến trúc hiện hữu.

c. Chiều Cao Tòa Nhà

Chiều cao được phê chuẩn cho cao ốc văn phòng là khoảng 493 feet. Những sửa đổi về chiều cao tòa nhà được phê chuẩn của cao ốc hoặc số tầng lầu, bất luận là tăng hay giảm, đều không được cho phép. Những tòa nhà hiện hữu dọc theo Broadway sẽ giữ nguyên chiều cao đã có và không được cao hơn 35 feet.

d. Lưới Che

Tất cả những vật phụ thuộc đều được đặt bên ngoài khoảng th undercut vào cần thiết và phải được che khuất bằng lưới.

e. Mặt Chiếu Đứng

- i. Mặt chiếu đứng bên ngoài phải phối hợp một tấm kính trong suốt, không phản chiếu có màu xanh lá cây phù hợp với chất liệu của tấm bảng mẫu do đường đơn cung cấp và được Ủy Ban Thiết Kế và Hội Đồng Thành Phố phê chuẩn.
- ii. Hệ thống kiến trúc của tòa nhà có thể được xem thấy từ mặt chiếu đứng bên ngoài phù hợp với những đồ án đã được Ủy Ban Thiết Kế và Hội Đồng Thành Phố phê chuẩn.
- iii. Phối hợp một lối đi có mái vòm hoặc “mái che” ở mặt đường để tạo thành một sự chuyển tiếp giữa cao ốc và mặt đường dành cho người đi bộ. Các đồ án đáp ứng điều kiện này sẽ được đệ trình và phải được Ủy Ban Thiết Kế phê chuẩn trước khi cấp giấy phép xây cất.

5. Chỗ Đậu Xe

Hình dạng căn bản, kích thước và địa điểm của chỗ đậu xe như đã được minh họa trong các đồ án của đường đơn theo đây được phê chuẩn. Tuy nhiên, để giải quyết một số chi tiết chưa ngã ngũ, các đồ án về chỗ đậu xe được sửa lại sẽ được đệ trình và phê chuẩn bởi Ủy Ban Thiết Kế trước khi cấp những giấy phép xây cất. Các đồ án được sửa đổi phải tuân hành những điều sau đây:

a. Những Điều Kiện Tổng Quát

- i. Những khu vực đậu xe ở trên hoặc dưới mặt đất đều không được lấn vào những khoảng th undercut vào cần thiết.
- ii. Các tầng ngầm dưới đất phải có đường dốc lên xuống để tầm nhìn được rộng mở và không bị cản trở hầu có thể nhìn thấy được các tầng.
- iii. Chỗ đậu xe sẽ giữ một chiều cao tối thiểu là 11 feet ở tầng ngang mặt đường, ngoại trừ lối vào tại Sycamore Street. Khu vực cổng vào sẽ giữ nguyên chiều cao là 21 feet để giúp cho việc cất hàng và dỡ hàng được dễ dàng hơn cũng như để cho xe đổ rác ra vào.
- iv. Trên tất cả các tầng khác, chỗ đậu xe sẽ giữ nguyên một chiều cao tối thiểu là tám feet, hai inches.

- v. Ánh đèn từ chỗ đậu xe sẽ không thể thấy được từ mặt đường của quảng trường hoặc bất cứ một con đường công cộng nào.
- vi. Trần của tất cả các tầng đậu xe đều sẽ được sơn màu trắng và bảo trì để cải tiến mức phản chiếu và tăng thêm an toàn trong chỗ đậu xe.
- vii. Chỗ đậu xe sẽ được hoàn tất, sẽ được Ban Xây Cất kết thúc và hoạt động trọn vẹn trước khi bất cứ một tòa nhà nào có người đến làm việc hoặc sử dụng, hoặc một phần trong đó, vốn được công trình kiến trúc này cung cấp chỗ đậu xe.
- viii. Chỗ đậu xe sẽ bao gồm tối thiểu là 2,463 chỗ đậu xe, và được chia ra như sau:
  - a) 1470 chỗ cho cao ốc văn phòng
  - b) 50 chỗ cho các tiệm bán lẻ ở tầng ngang mặt đất (10,000 square feet)
  - c) 180 chỗ cho các nhà hàng (18,000 square feet)
  - d) 29 chỗ cho các văn phòng trong các tòa nhà hiện hữu (9,627 square feet)
  - e) 29 chỗ cho nhà hàng trong các tòa nhà hiện hữu (2,857 square feet)
  - f) 30 chỗ để thay thế cho những chỗ đậu xe bị hủy bỏ trên Sycamore Street
  - g) 100 chỗ để thay thế những chỗ đậu xe bị hủy bỏ trên Main Street
  - h) 110 chỗ để thay thế bãi đậu xe hiện hữu trên mặt đường cho 1200 N. Main Street
  - i) 12 chỗ để thay thế bãi đậu xe hiện hữu trên mặt đường cho 1111 N. Broadway
  - j) 453 chỗ đậu xe còn lại có thể được sử dụng cho những mục đích khác trong khu vực này
- b. Những Khoảng Thựt Vào Của Tòa Nhà
  - i. Broadway:

Khoảng thực vào cần thiết tối thiểu cho chỗ đậu xe là 124 feet đo từ ranh giới bất động sản.
  - ii. Washington Avenue:

Cần có một khoảng thực vào là 15 feet để tạo phong cảnh.
  - iii. Sycamore Street:

Không cần có khoảng thực vào.

iv. Tenth Street:

Khoảng thực vào cần thiết tối thiểu là 145 feet đo từ ranh giới bất động sản đến cổng vào chỗ đậu xe.

c. Chiều Cao Tòa Nhà

Chiều cao tối đa được cho phép của chỗ đậu xe là 78 feet.

d. Lưới Che

Tất cả những vật phụ thuộc đều được đặt bên ngoài khoảng thực vào cần thiết và phải được che khuất bằng lưới.

e. Mặt Chiếu Đứng

i. Các mặt chiếu đứng phía bắc và phía đông sẽ phối hợp những dấu hiệu và côn xứng được tìm thấy dọc theo Main Street để tạo ra một lưới che kiến trúc làm tăng cường vẻ đẹp cho đường hành lang thương mại hiện hữu.

ii. Các bức tường bên ngoài sẽ phô bày những yếu tố thiết kế nằm ngang thay vì leo dốc.

iii. Bên ngoài của chỗ đậu xe sẽ được sơn bằng một màu nâu nhạt như được Ủy Ban Thiết Kế phê chuẩn. Những màu sáng hơn và đậm hơn, kể cả màu xanh lá cây đậm, đều cấm không được sử dụng.

iv. Vật liệu lưới đẹp mắt hoặc vật liệu tạo phong cảnh sẽ được đặt giữa tường và mặt bằng của tầng cao hơn của chỗ đậu xe.

v. Thang máy sẽ được đặt ở chỗ dễ thấy cho công chúng. Thang máy có cửa kính về hướng công chúng nhìn thấy.

vi. Kiến trúc của chỗ đậu xe phải tuân hành các đoạn trong Bộ Luật Thành Phố Santa Ana liên quan đến những điều kiện về An Ninh của Sở Cảnh Sát, kể cả các tầng có đèn của bãi đậu xe.

vii. Kiến trúc của chỗ đậu xe sẽ tuân hành các nguyên tắc hướng dẫn về thiết kế cho chỗ đậu xe của Sở Cảnh Sát Santa Ana.

f. Tạo Phong Cảnh:

- i. Những chậu cây để tạo phong cảnh được kết hợp ở chỗ đậu xe sẽ có một kích thước tối thiểu là rộng 4 feet và dài 4 feet cho chậu cây. Một hệ thống thoát nước bên trong và chậu cây không thấm nước sẽ được cung cấp cùng với một hệ thống tưới nước nhỏ giọt tự động.
- ii. Hàng rào mắt cáo sẽ được kết hợp vào mặt chiếu đứng của phía bắc và phía tây tòa nhà là nơi có những bức tường trơ trụi trên công trình kiến trúc. Hàng rào mắt cáo sẽ được làm bằng vật liệu bền đẹp và che phủ tối thiểu 60 phần trăm bức tường trơ trụi đó. Chi tiết của hàng rào mắt cáo sẽ được ghi rõ trong đồ án tạo phong cảnh của dự án và phải được phê chuẩn trước khi cấp giấy phép xây cất.
- iii. Cây Thông Canary Island, Cây Tùng Deodar và River She-Oaks sẽ được trồng dọc theo các mặt chiếu đứng phia Broadway và Washington Avenue. Cây sẽ được trồng cách nhau tối thiểu là 30 feet như đã được trình bày trên đồ án tạo phong cảnh cần được Phụ Tá Phát Triển Phong Cảnh Thành Phố phê chuẩn trước khi cấp giấy phép xây cất chỗ đậu xe. Đồ án phong cảnh sẽ được thực thi hoàn toàn trước khi có giấy chứng nhận cho phép sử dụng.
- iv. Kích thước của những cây che chắn chỗ đậu xe dọc theo Washington Ave và Broadway sẽ là cây trồng trong khối vuông tối thiểu là 120 inch.

g. **Bảng Hiệu**

- i. Tất cả các bảng hiệu đều phải tuân hành theo Bộ Luật Thành Phố Santa Ana.
- ii. Trước khi được cấp giấy phép cho bảng hiệu hoặc giấy chứng nhận cho phép sử dụng một tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà đó, phải được đệ trình và phê chuẩn của Ủy Ban Thiết Kế một chương trình toàn diện về bảng hiệu cho toàn địa điểm, bao gồm những bảng chỉ đường và đồ họa cho chỗ đậu xe.

6. **Đậu Xe/Giao Thông**

Sẽ làm một khu đưu đón học sinh trong bãi đậu xe của 920 North Main Street để dành riêng cho Trường Trung Học Nghệ Thuật Hạt Orange sử dụng. Các tiêu chuẩn tối thiểu cho việc này gồm có:

- a. Trước khi được cấp giấy phép xây cất, phải xây một đường ngăn (median) giữa đường trên Main Street theo Kế Hoạch Phát Triển Đường Phố được Ty Công Chánh phê chuẩn.

- b. Trước khi được cấp các giấy phép xây cất, phải xây một khu đưa đón hai chiều. Mỗi lăng đường phải có chiều rộng tối thiểu là 18 feet. Phải sơn một lăng vàng rộng khoảng một foot để ngăn hai lăng đường cho xe qua lại. Những đồ án này phải được đệ trình cho Ban Thiết Kế và Ty Công Chánh để được phê chuẩn.
- c. Trước khi được cấp các giấy phép xây cất, phải trồng một bụi cây rào và hàng rào cao 36 inch để hướng các em học sinh về phía các lề đường công cộng của Main Street và Sycamore Street để tránh sự di chuyển bất hợp pháp của người đi bộ khi băng qua đường để vào Tenth Street.
- d. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý việc dẹp bỏ những chỗ đậu xe và đồng hồ để bỏ tiền đậu xe trên Main Street cho phù hợp với những biện pháp giảm thiểu được ghi trong EIR Cuối Cùng.
- e. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý việc vẽ lại lăng đường của Main Street để có ba lăng xe chạy về hướng bắc và hai lăng xe chạy về hướng nam.
- f. Tất cả những khu vực đưa đón đều phải xây một lề đường cao tối thiểu là 6 inch xung quanh mỗi khu vực đó.
- g. Những chi tiết về bùng binh và mĩ thuật bằng nước đều phải được ghi rõ thành một phần của Kế Hoạch Plaza được đề cập trong Đoạn 7-7 của sắc lệnh này. Trước khi được cấp giấy chứng nhận cho phép sử dụng, tất cả những cải tiến về mĩ thuật bằng nước và bùng binh đều phải được hoàn tất.
- h. Trước khi được cấp giấy chứng nhận cho phép sử dụng, phải ngăn chặn việc sử dụng lề đường và rãnh nước hiện hữu đang phục vụ cho khu vực đổ rác ở giữa 1200 South Main Street và OCHSA. Lề đường và rãnh nước sẽ được thay thế bằng một lề đường, rãnh nước và vỉa hè mới.
  - i. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý chỗ quẹo trái (Sycamore Street – về hướng nam) để đi vào khu đưa đón của nhà trường.
  - j. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý việc những con dốc để giúp cho xe lăn ra vào dễ dàng tại lối ra của Broadway.
  - k. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý việc thay thế những chữ “Khu Cấm Vào” được sơn kẻ sọc bằng một rào cản nổi lên giữa đường có mặt đường đẹp mắt cho phần ở phía đông và phía tây của Tenth Street.

- I. Trước khi nộp để được xem xét đồ án xây cất, phải sửa đổi đồ án địa điểm để trình bày và lưu ý việc sửa đổi những bảng hiệu tại những góc đường Main/Washington, Main/Tenth, Washington/Sycamore, Broaday/Washington và Broadway/Tenth.
- m. Trước khi được cấp giấy phép xây cất, phải xây một đường ngăn giữa đường ở lối ra từ Broadway theo sự ấn định của Ty Công Chánh.

## 7. Thiết Kế Quảng Trường

Trước khi được cấp giấy phép xây cất, Đồ Án Quảng Trường với đầy đủ chi tiết phải được nộp và được phê chuẩn bởi Ủy Ban Thiết Kế.

- a. Chủ đề tổng quát về cách thiết kế quảng trường sẽ kết hợp tối thiểu ba mỹ thuật chính bằng nước ngang tầm của người đi bộ và hai mỹ thuật phụ bằng nước kế bên tòa nhà được đề nghị.
- b. Bảng trình bày các tạo tác tô điểm phong cảnh có nhiều màu sắc của quảng trường phải bao gồm tối thiểu bốn (4) loại cây, cần được Phụ Tá Phát Triển Phong Cảnh phê chuẩn trước khi cấp giấy phép xây cất. Kích thước quy định chiều cao tối thiểu cho các cây cọ thân cây màu nâu phải là 30 feet. Các loại cây không phải là cây cọ sẽ cao tối thiểu là 20 feet và trong khối vuông 60 inch.
- c. Những cách sử dụng đất như buôn bán lẻ, văn phòng hoặc các dịch vụ khác sẽ được sát nhập chung trong khung cảnh của tầng quảng trường theo đúng đồ án của địa điểm đã được chấp thuận. Những sạp bán hàng nhỏ (kiosk), xe đẩy hoặc những cách sử dụng tạm thời khác ngoài trời đều không được phép trừ khi được đặc biệt đệ trình và phê chuẩn bởi Ủy Ban Thiết Kế.
- d. Quảng trường sẽ phối hợp chỗ ngồi, băng ghế và phong cảnh để tạo sự đẹp mắt và có thêm những thiết bị tiện dụng trong quảng trường.
- e. Những thiết bị tiện dụng dành cho người đi bộ sẽ được cung cấp như đèn điện, chậu cây, vòi nước uống, đá lát đường, và dàn sắt để khóa xe đạp.
- f. Màu sắc và hình dạng của bàn ghế tại quảng trường và những vật đặc trưng khác phải bổ túc cho cách thiết kế quảng trường tổng quát và kiến trúc của cao ốc đứng riêng.

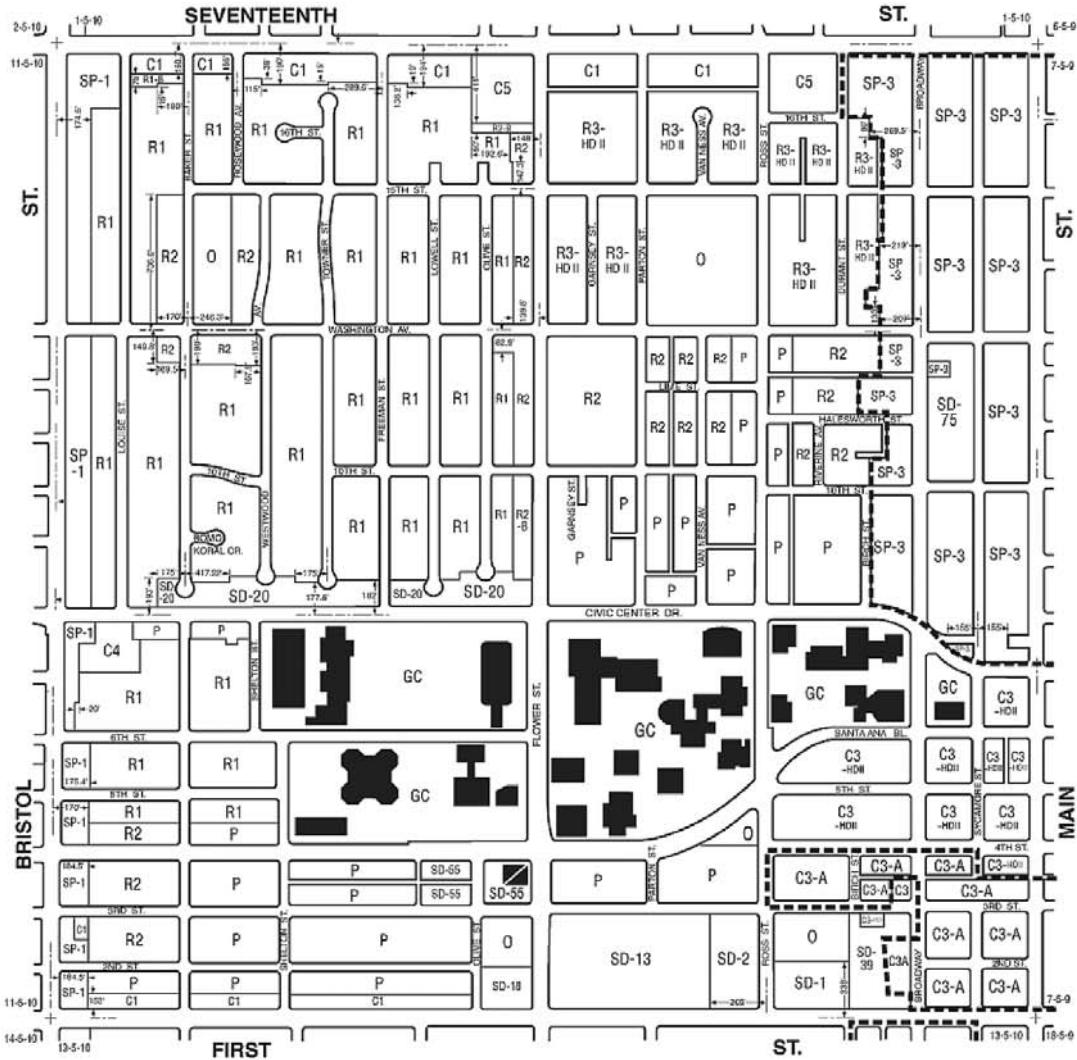
- g. Các băng ghế và chỗ ngồi cho người đi bộ phải được làm bằng vật liệu bền chắc như bê tông hoặc sắt được sơn phết và kiểu thiết kế phải thích hợp để giảm thiểu các tác dụng của phá hoại, do ván trượt và thời tiết.
- h. Các thùng rác nên được đặt tại những khu tập trung nhiều sinh hoạt, chẳng hạn như các quảng trường và các khu đất trống công cộng khác. Kiểu thùng rác phải phù hợp với những đồ vật trang bị khác của quảng trường.
- i. Dàn sắt để khóa xe đạp sẽ được gắn đặt tại những nơi có sinh hoạt chính ngang với tầm mức của quảng trường.
- j. Tất cả những mặt bàn ghế ngoài đường phố, các vách tường và các vật tiện dụng ở tầm mức người đi bộ qua lại đều được phết lên những lớp sơn chống vê bậy.
- k. Những khu vực có mặt bằng phẳng rắn cũng như mềm đều được sát nhập chung vào Đồ Án của Quảng Trường. Mặt đường trong khu vực quảng trường sẽ bao gồm những đá lát đường.
- l. Mỗi 60 square feet diện tích của quảng trường sẽ có một foot theo chiều dài về chỗ ngồi. Chỗ ngồi có thể bao gồm loại ghế băng, tường thấp để ngồi, bậc thang, viền chậu cây hoặc bồn phun nước. Chỗ ngồi sẽ được thiết kế theo kiểu thích hợp để tránh trường hợp dùng để nằm ngủ.
- m. Độ cao của đèn trong khu vực quảng trường nên theo tầm mức của người đi bộ. Một khoảng giữa 16 feet và 22 feet trong khu vực quảng trường nên có đèn hoàn toàn từ tối đến sáng. Đèn tổng quát phải được giữ ở độ sáng một foot và phối hợp với những loại đèn khác nhằm giúp cho người đi bộ, chẳng hạn như những cọc đèn. Cũng cần có loại đèn chiếu lên cây và các đặc điểm khác của địa điểm.
- n. Đồ Án Quảng Trường đòi hỏi phải bao gồm đầy đủ quy định cho việc bảo trì liên tục tất cả những phần cải tiến của quảng trường và bùng binh.
- o. Đồ Án Quảng Trường đòi hỏi phải bao gồm các chi tiết về thiết kế, vật liệu và quy định cho việc bảo trì liên tục cho tất cả những khu vực công cộng bên trong cao ốc văn phòng, bao gồm nhưng không phải chỉ giới hạn vào tầng trệt và những hành lang của khu vực tầng hầm.

## 8. Nghệ Thuật Công Cộng

- a. Cần phải có một biểu tượng về nghệ thuật công cộng có giá trị bằng một phần trăm giá trị của cao ốc văn phòng. Phí tổn của một mĩ thuật bằng nước hoặc một phần của mĩ thuật đó sẽ không được tính vì những mục đích tuân hành điều kiện về nghệ thuật công cộng. Nghệ thuật công cộng có thể bao gồm nhiều tác phẩm nghệ thuật, tuy nhiên, tối thiểu một trong những tác phẩm đó phải được đặt ở góc tây nam của địa điểm dự án bên cạnh Broadway và Tenth Street. Nghệ thuật công cộng nên mời gọi sự tham gia và tương tác, gây cảm hứng, tăng thêm ý nghĩa của địa phương, giải thích về cộng đồng bằng cách biểu lộ văn hóa và lịch sử của nó, và/hoặc diễn tả hay cung cấp nét đặc thù của địa điểm mới này. Trước khi được cấp các giấy phép xây cất phải đệ trình cho Ủy Ban Thiết Kế một Đồ Án toàn diện về Nghệ Thuật Công Cộng để được duyệt xét và phê chuẩn cho thấy sự tuân hành đối với điều kiện này, và đề nghị những tác phẩm nghệ thuật cụ thể cho những địa điểm hoặc ứng dụng cụ thể. Tất cả nghệ thuật công cộng được Ủy Ban Thiết Kế phê chuẩn trong Đồ Án về Nghệ Thuật Công Cộng phải được gắn xong hoàn toàn trước khi được cấp giấy chứng nhận cho phép sử dụng cho dự án.

- b. Nghệ thuật cần được xếp đặt để bổ sung cho những đặc điểm như quảng trường hoặc những thành phần kiến trúc hầu cho nghệ thuật là một phần không thể thiếu của địa điểm phát triển One Broadway Plaza.
- c. Nghệ thuật công cộng nên được kiến tạo bằng những vật liệu bền chắc và được đánh bóng bao gồm nhưng không phải chỉ giới hạn đá hoặc kim loại.
- d. Không một tác phẩm nghệ thuật nào vốn được cung cấp chiếu theo điều kiện về tác phẩm nghệ thuật, bao gồm một tác phẩm nghệ thuật như tranh vẽ trên tường vốn có thể được đề nghị cho mặt phía nam của chỗ đậu xe tại lối vào từ Sycamore Street, được bao gồm bất cứ một loại quảng cáo nào, bao gồm nhưng không phải chỉ giới hạn vào những sản phẩm, dịch vụ hoặc doanh nghiệp.
- e. Tất cả những nghệ thuật công cộng nào được cung cấp chiếu theo đòi hỏi về nghệ thuật công cộng đều phải luôn luôn được bảo trì chu đáo, không bị vẽ bậy lên và không được có ánh sáng chớp nháy gây ra sự phân tâm dưới bất cứ hình thức nào.
- f. Tất cả những tác phẩm nghệ thuật được phê chuẩn và lắp đặt chiếu theo Đồ Án Nghệ Thuật Công Cộng đều phải giữ nguyên tại địa điểm dự án và không được dời đi nếu không có sự chấp thuận của Ủy Ban Thiết Kế.

12-5-10<sup>2</sup>



## Khu Chia Vùng

ĐƯỢC ỦY BAN THIẾT KẾ CỦA SANTA ANA THÔNG QUA BẰNG QUYẾT NGHỊ SỐ 5186 NHƯ MỘT  
PHẦN CỦA SÁC LỆNH SỐ NS-394 ĐƯỢC HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ SANTA ANA THÔNG QUA  
NGÀY 17 THÁNG TÁM, 1959.

<b>A1</b>	NÔNG NGHIỆP TỔNG QUÁT
<b>-B</b>	SỬA ĐỒI KIẾN TRÚC CHỖ ĐẬU XE
<b>C-<u>SM</u></b>	THƯƠNG MẠI PHÍA NAM DƯỜNG MAIN
<b>C1</b>	THƯƠNG MẠI CỘNG ĐỒNG
<b>C1-MD</b>	KHU THƯƠNG MẠI CỘNG ĐỒNG/VIÊN BẢO TÀNG
<b>C2</b>	THƯƠNG MẠI TỔNG QUÁT
<b>C3</b>	KINH DOANH TRUNG LƯƠNG
<b>C3-A</b>	LÀNG KINH DOANH-NHÈ SĨ TRUNG LƯƠNG
<b>C4</b>	TRUNG TÂM MUA SẮM DƯỢC HOẠCH ĐỊNH

5	THƯƠNG MẠI CHÍNH
6	THƯƠNG MẠI GIA CỤ
7	TRUNG TÂM CHÍNH PHỦ
8	CÔNG NGHIỆP NHẸ
9	CÔNG NGHIỆP NĂNG
10	HOẠT ĐỘNG QUẢN SỰ
11	KHU ĐẤT TRỒNG
12	CHUYÊN NGHIỆP
CD	PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG THEO HOẠCH ĐỊNH

<b>PD</b>	PHÁT TRIỂN GIA CÚ THEO HOẠCH ĐỊNH
<b>R1</b>	GIA CÚ BIẾT LẤP
<b>R2</b>	GIA CÚ ĐA GIA CÓ GIỚI HẠN
<b>R3</b>	GIA CÚ ĐA GIA CÓ MẶT ĐỘ
	TRUNG BÌNH
<b>R4</b>	CHUNG CÚ Ở NGOẠI Ô
<b>RE</b>	DỊA ỐC
<b>SD</b>	PHÁT TRIỂN CÙ THÊ
<b>SP</b>	KẾ HOẠCH CÙ THÊ

THƯC DO THEO FEET
1000
MẶT TIỀN TỐI THIỂU
DIỆN TÍCH LÒ ĐẤT TỐI THIỂU
60- -6000
Ngày Bán Đất Cũ Công:
BẢN ĐỒ NÀY LÀ BẢN ĐỒ CHIA KHU CHỈNH THỦC CỦA THÀNH PHỐ SANTA ANA.
NHƯ ĐÃ ĐƯỢC HỘP ĐỒNG THÀNH PHỐ CHO PHÉP BẮNG QUÝẾT NGHỊ SỐ 74-163 ĐẾN NGÀY 19- 11-74 TÔI ĐÃ THÔNG ĐÁCH CHỨNG NHẬN RẰNG BẢN ĐỒ NÀY LÀ BẢN SAO THẬT CỦA BẢN ĐỒ CHIA KHU GỐC SỐ 12-6-19.
Ký tên: <u>Conrad G. Nelson</u>
PHÓ GIÁM ĐỐC THÀNH PHỐ CHO CÁC DỊCH VỤ PHAT TRIỂN Giấy Chứng Nhận Ngày 10 Tháng Chín, 1982

BẢN ĐỒ CHIA KHU - 12-5-10<sup>2</sup>

DO BẢN THIẾT KẾ SOẠN THẢO

## THÀNH PHỐ SANTA ANA CALIFORNIA



khu trung tâm Santa Ana, và có thể đưa đến tình trạng có một số văn phòng luật sư và văn phòng báo cáo cho các phiên tòa dọn đến đó từ một nơi khác, hoặc sự tăng trưởng đáng kể của những văn phòng hiện hữu có công việc liên quan đến tòa án trong khu vực thiết kế. Các cơ sở mới của tòa án Liên Bang theo lịch trình đều được hoàn tất vào năm 1997.

### **Trung Tâm Thành Phố Santa Ana và Khu Chợ Fiesta**

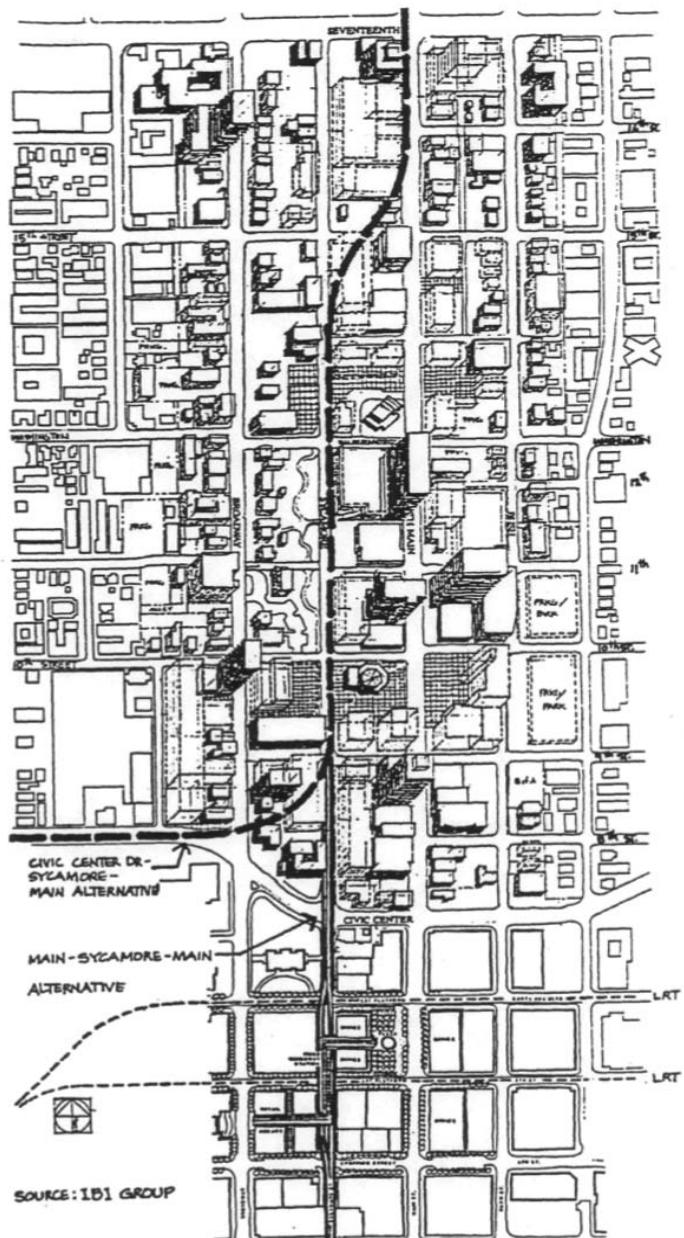
Trung Tâm Thành Phố Santa Ana đã trở thành khu mua sắm và văn phòng chính, đặc biệt chuyên về các doanh nghiệp của Mỹ La Tinh và các văn phòng của chính phủ. Cộng với phương tiện sử dụng hệ thống chuyên chở đại chúng khá thuận tiện và vị trí trung tâm trong sự tập trung của phần lớn là người Mỹ La Tinh của Hạt, khu vực này có lẽ sẽ tiếp tục là khu mua sắm chính, và sẽ có một ảnh hưởng đáng kể đến những mẫu mực sinh hoạt và các công dụng trong khu vực thiết kế của Giữa Trung Tâm Thành Phố. Khuynh hướng gần đây về việc đặt các trường kỹ thuật trong các vùng phía nam của khu vực thiết kế, cùng với những ảnh hưởng khác, là một dấu hiệu cho thấy sự lui tới dễ dàng vào khu vực này và khu mua sắm của Trung Tâm Thành Phố ở gần đó.

### **Khu Trung Tâm Công Sở**

Việc tập trung các văn phòng của chính quyền địa phương, Tiểu Bang và Liên Bang, trong Khu Trung Tâm Công Sở được cảm nhận khắp nơi trong khu vực thiết kế. Một cuộc thăm dò về các tòa nhà văn phòng chính trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố cho thấy rằng có rất nhiều cơ quan của Liên Bang và Hạt được đặt trong khu vực thiết kế. Trong trường hợp có sự phát triển về các dịch vụ của chính phủ, nhu cầu bổ túc về số văn phòng với giá thuê tương đối rẻ có thể sẽ nhận thấy trong khu vực thiết kế. Tuy nhiên, khuynh hướng ngắn hạn và trung hạn sẽ hướng về việc tái kết hợp các cơ sở dịch vụ của chính quyền vào khu Trung Tâm Công Sở. Việc này sẽ thu hút những người sử dụng rời khỏi khu vực thiết kế Giữa Trung Tâm Thành Phố, và có thể làm tăng thêm việc bỏ trống vốn đang ở mức cao đối với các tòa cao ốc ở phía nam Washington Street

### **Khu Trung Tâm Chuyên Chở Trong Vùng (RTC)**

RTC tại ngã tư Santa Ana Boulevard và Santiago Avenue có thể trở thành điểm chính trong sinh hoạt thành thị khi hệ thống METROLINK mới đang tăng thêm số người sử dụng, và khi các đoạn nối kết của hệ thống chuyên chở bằng đường sắt được cung cấp cho trung tâm thành phố/khu trung tâm công sở và những nơi khác của Hạt Orange. Những cách sử dụng đất trong tương lai trong khu vực RTC hiện đang được hoạch định. Ảnh hưởng trên những cách sử dụng đất trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố không thể tiên đoán được vào lúc này, tuy nhiên vị trí của khu vực thiết kế ở gần RTC có thể giúp thu hút những cách sử dụng làm văn phòng cùng với sự phát triển về các cửa tiệm bán lẻ và nhà hàng yểm trợ, cho phân nửa phía nam của khu vực thiết kế.



**Bản Trình Bày 3 Khái Niệm về Những Chọn Lựa Khác của Đường Hướng Dẫn Cố Định**

## RA VÀO KHU VỰC THIẾT KẾ

Trong lúc này, cách chính để ra vào khu vực thiết kế Giữa Trung Tâm Thành Phố từ hướng đông tới hướng tây là qua First Street ở phía nam và Seventeenth Street ở phía bắc. Main Street và Broadway có lối ra vào chính cho trung tâm thành phố/khu trung tâm công sở từ phía bắc và phía nam.

Một “ngã tư cải tiến” được chỉ định là danh xưng cho các giao điểm của Seventeenth Street và Main Street, và Seventeenth và Broadway, qua Tu Chính Số 92-9 của Kế Hoạch Tổng Thể. Các chương trình cải tiến ngã tư đường sẽ bao gồm việc tăng thêm số “lần xe khi tiến vào ngã tư để tăng lượng xe cộ lưu thông. Cấu hình chính xác của ngã tư sẽ dựa vào bản phân tích chi tiết về mức xe cộ lưu thông và cách sử dụng đất.

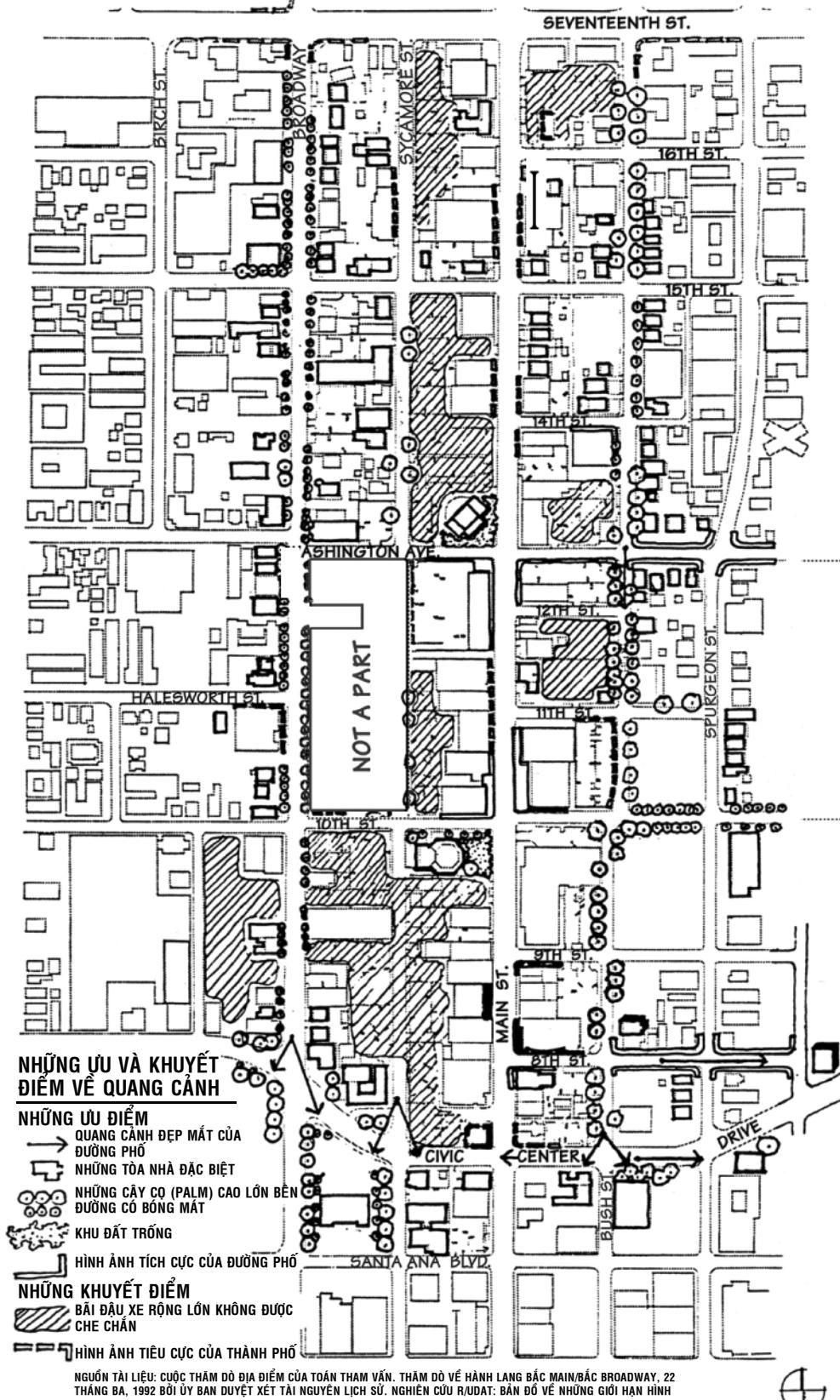
Lối ra vào từ xa lộ đến khu vực của Giữa Trung Tâm Thành Phố được dùng bằng Xa Lộ Liên Bang 5, từ giao lộ Main Street về phía bắc, hoặc từ giao lộ Seventeenth Street về hướng đông bắc. Sau khi hoàn tất các chương trình cải tiến, đường ra vào khu vực thiết kế từ phía đông nam sẽ được cung cấp qua giao lộ First/Fourth Street.

Mặc dù các trung tâm tuyển dụng cạnh tranh có nhiều cách ra vào thuận tiện hơn để nhập vào xa lộ, khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố được lợi ích trực tiếp từ phương tiện ra vào dễ dàng bằng hệ thống chuyên chở đại chúng. Cách ra vào khu vực thiết kế bằng xe bus là cách trực tiếp phần lớn là vì vị trí của khu vực nằm gần khu Trung Tâm Công Sở và vị trí của trạm chuyên chở chính của OCTA tại Broadway và Fifth Street. Phương tiện di chuyển bằng đường sắt của người đi làm xa hiện được cung cấp tại Trung Tâm Chuyên Chở Vùng của Santa Ana, và dịch vụ xe bus được cung cấp để trực tiếp ra vào khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố. Như được giải thích ở trên, cả dịch vụ của METROLINK và đường hướng dẫn cố định đều sẽ được cung cấp trong tương lai. Ý nghĩa của điều này đối với khu vực thiết kế là trong tương lai phương tiện lui tới bằng hệ thống chuyên chở nhanh chóng sẽ rất tốt đẹp, mà về lâu về dài sẽ tăng thêm sức thu hút của khu vực này với tư cách là một địa điểm thương nghiệp. Khu vực thiết kế cũng sẽ giúp ích thêm cho những khu gia cư lân cận vì thuận tiện khi đi làm, mua sắm và sử dụng hệ thống chuyên chở công cộng.

## NHỮNG ƯU VÀ KHUYẾT ĐIỂM VỀ QUANG CẢNH

Một bảng liệt kê những ưu và khuyết điểm về quang cảnh của khu Giữa Trung Tâm Thành Phố được ghi lại trong Bản Trình Bày 4. Những Ưu và Khuyết Điểm Về Quang Cảnh. Tiến trình sau đây được sử dụng để thẩm định quang cảnh.

- Bảng liệt kê hình ảnh, quan sát tòa nhà, và những giới hạn thực tế trong việc vẽ bản đồ của khu vực thuộc Giữa Trung Tâm Thành Phố được thực hiện cho tiến trình thiết kế được duyệt xét để làm quen với khu vực thiết kế.
- Một cuộc thăm dò bằng cách đi bộ và lái xe được toán tham vấn thực hiện để xác chứng những dữ kiện được lưu ý.



Bản Trình Bày 4    Những Ưu Và Khuyết Điểm Về Quang Cảnh

- Quang cảnh nhìn thấy từ đường phố được thẩm định để xác định những vị trí có tầm nhìn tốt đẹp.
- Mặt tiền ngoài phố được duyệt xét và lưu ý dựa vào cái nhìn bên ngoài trông đẹp mắt hoặc không đẹp mắt. Các tòa nhà nếu không được bảo trì chu đáo và mặt tiền để đầy dẫy những bảng hiệu hỗn độn là thí dụ về những yếu tố tạo ra một cái nhìn bên ngoài không đẹp mắt. Những yếu tố tích cực gồm có mặt tiền, các tòa nhà và các khoảng thực vào được bảo trì chu đáo, hoặc phong cảnh có cây cao lớn dọc theo đường phố.

Dựa vào kết quả duyệt xét trong bảng liệt kê và các cuộc thăm dò địa điểm, những yếu tố làm tăng thêm hoặc suy yếu phẩm chất về tầm nhìn của khu Giữa Trung Tâm Thành Phố được xác định và ghi trên bản đồ. Một phần thảo luận về những ưu và khuyết điểm về thị cảnh của khu Giữa Trung Tâm Thành Phố được trình bày sau đây.

## Những Ưu Điểm

### *Quang Cảnh Đẹp Mắt của Đường Phố*

Những yếu tố ảnh hưởng đến quang cảnh nhìn thấy từ đường phố này là những tòa nhà có tầm quan trọng đáng kể về phương diện kiến trúc dọc theo Civic Center Drive và quang cảnh nhìn từ phía đông trên Eighth Street, vốn được chấm dứt bằng một công trình kiến trúc gia cư xinh đẹp. Những quang cảnh nhìn thấy dọc theo Bush Street được tăng cường trong những khu phố có cây cao lớn mọc hai bên đường.

### *Những Tòa Nhà Đặc Biệt*

Đây là những tòa nhà được ghi rõ trong *Cuộc Thăm Dò về Đường Hành Lang North Main/North Broadway*, đê ngày 22 tháng Ba, 1992 và được Ủy Ban Duyệt Xét Tài Nguyên Lịch Sử soạn thảo. Ngoài ra, các công trình kiến trúc riêng biệt và từng nhóm vốn làm tăng thêm nét đặc thù và tầm vóc của nhiều đường phố khác nhau trong khu Giữa Trung Tâm Thành Phố đều được ghi rõ.

### *Cây Cao Lớn Bên Đường*

Bush Street và Broadway có rất nhiều cây cao lớn bên đường, mặc dù một vài khúc đường phố chỉ có một ít hoặc không có một cây nào. Một số đường phố chạy ngang theo hướng đông-tây cũng có những đoạn có cây cao lớn bên đường, bao gồm Eighth Street, Tenth Street, và Washington Street.

### *Khu Đất Trống*

Một số khu đất trống đáng kể đóng góp vào sự đẹp mắt cho khu vực thuộc khu Giữa Trung Tâm Thành Phố. Những khu vực này bao gồm nhà thờ ở đường Tenth và Main và cơ sở tài chánh tại Main Street và Washington.

### *Hình Ảnh Tích Cực của Đường Phố*

Bản Trình Bay 4 cho thấy một vài đoạn đường khắp khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố biểu hiện một hình ảnh đẹp mắt tổng quát nhờ vào phẩm chất của phong cảnh, mặt tiền các tòa nhà được bảo trì chu đáo và xinh đẹp, và bảng hiệu cân xứng và phù hợp với các tòa nhà.

## Những Khuyết Điểm

### *Những Bãi Đậu Xe Rộng Lớn Không Được Che Chắn*

Tác động tiêu cực của những khu đậu xe không được che chắn nằm phơi mình lộ liễu dọc theo Sycamore Street và Broadway ở giữa Civic Center Drive và Tenth Street. Nhiều bãi đậu xe này thiếu các tạo tác tô điểm phong cảnh để làm vật đệm che khuất được tầm mắt. Việc thiếu che chắn này làm nổi bật thêm tác động tai hại của những bãi đậu xe rộng lớn.

### *Hình Ảnh Tiêu Cực của Đường Phố*

Như đã được trình bày trong Bản Trình Bay 4 là nhiều đoạn khác nhau của mặt tiền đường phố của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố vốn không được đẹp mắt. Sở dĩ bị như vậy là vì do nhiều yếu tố hợp lại, bao gồm những tòa nhà bỏ hoang, những tòa nhà hư hỏng, đất đai nhơ nhóc, màu sắc chói mắt, tường nhà trống trải, và bảng hiệu xấu xí.

## CÁC NGUYÊN TẮC HOẠCH ĐỊNH CỤ THỂ

Những nguyên tắc hoạch định cụ thể sau đây đem lại sự hướng dẫn tổng quát trong những lãnh vực như cách sử dụng đất, thiết kế, đậu xe và giao thông. Các Nguyên Tắc Thiết Kế Đô Thị, Bản Trình Bày 5, làm sáng tỏ những nguyên tắc hoạch định cụ thể sau đây.

Những chương kế tiếp miêu tả một cách chi tiết những tiêu chuẩn phát triển và nguyên tắc thiết kế cho năm khu sử dụng đất/sinh hoạt, một kế hoạch theo ý niệm về phong cảnh, những kế hoạch về giao thông và đậu xe và một phần duyệt xét về những cơ chế thực thi.

### CÁCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Khuyến khích một mẫu sử dụng đất nhằm xây dựng trên những ý niệm được đề ra trong Kế Hoạch Dựa Trên Ý Niệm của Khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố đồng thời đẩy mạnh các nguyên tắc về chính sách sử dụng đất được đề ra trong Kế Hoạch Tổng Thể của Santa Ana.
- Những ý niệm và mật độ gia cư cần phải phù hợp với những chính sách của Kế Hoạch Tổng Thể.
- Thiết lập mối liên kết với những khu vực tuyển dụng và mua sắm xung quanh.
- Bảo vệ và duy trì các khu phố Willard, French Court và French Park bên cạnh.
- Hạn chế sự phát triển chở ở có một phòng chỉ dành cho tòa nhà YWCA.
- Khuyến khích việc tái sử dụng thích nghi những tòa nhà và khu quan trọng về mặt lịch sử hoặc kiến trúc khắp nơi trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.
- Khuyến khích các hoạt động giải trí, tiêu khiển và văn hóa trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố để bổ sung cho Khu Bảo Tàng Việt.
- Bảo vệ hình ảnh và tính chất đồng nhất của Đường Hành Lang Broadway.

### THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Những nguyên tắc thiết kế đô thị sau đây đề cập đến hình thức và công trình kiến trúc tổng quát của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố với những chi tiết cụ thể cho năm khu sử dụng đất/sinh hoạt của khu vực này. Sau những cân nhắc tổng quát, những nguyên tắc này đề cập đến đến những quang cảnh và cổng ra vào, hình dạng tòa nhà, điểm có khu đất trống, và nối kết chở dành cho người đi bộ. Những nguyên tắc này được đề ra nhằm cung cấp lại bản chất đặc đáo của những khu sinh hoạt của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố và tạo ra một hình ảnh hòa hợp tổng quát. (Xem Bản Trình Bày 5, Các Nguyên Tắc Thiết Kế Đô Thị.)

### NHỮNG CÂN NHẮC TỔNG QUÁT

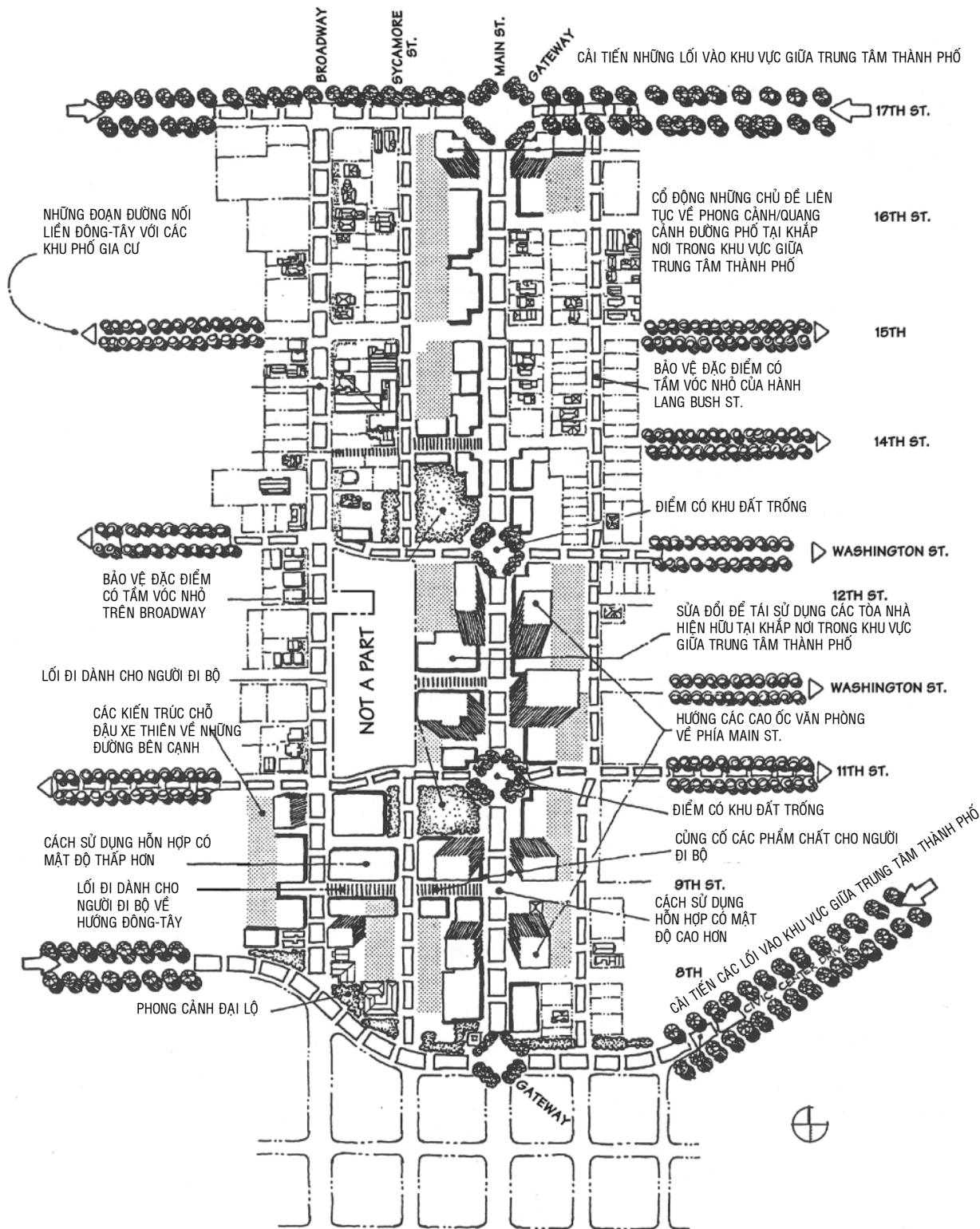
- Phát triển một quan niệm mạnh mẽ về bản chất cộng đồng cho toàn thể khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố và cho mỗi khu trong đó.
- Củng cố phương tiện giúp người đi bộ ra vào, đi vòng quanh và xuyên qua khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố đến mức tối đa sao cho phù hợp với những chương trình quản trị tình trạng ứ đọng của Thành Phố.
- Soạn thảo một chương trình cải tiến công cộng toàn diện, bao gồm những chủ đề phù hợp với những tạo tác tô điểm phong cảnh và đường phố.
- Tạo ra một môi trường an toàn để bảo vệ cho cộng đồng và thu hút thêm đầu tư thương nghiệp.
- Tạo ra một phần khu đất trống an toàn và thoải mái gồm có các quảng trường và những bãi cỏ xanh yên tĩnh.
- Bảo vệ bản chất của Hành Lang Broadway ở phía bắc của Washington Avenue và Bush Street bằng cách củng cố tầm mức chính của chương trình phát triển.
- Soạn thảo các tiêu chuẩn về địa điểm và kiến trúc dựa vào những nguyên tắc nhằm phát huy và bảo vệ bản chất đặc điểm của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố đồng thời thúc đẩy thêm đầu tư.
- Bảo tồn và xây dựng trên các tài nguyên lịch sử của Santa Ana và các tài nguyên quan trọng khác.

### QUANG CẢNH VÀ CỔNG RA VÀO

Thiết lập những cổng ra vào nổi bật cho khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố trên Main Street tại Civic Center Drive và Seventeenth Street qua một sự phối hợp của các tòa nhà, tạo tác tô điểm phong cảnh, bảng hiệu, và thiết kế phong cảnh đường phố.

Tăng cường phong cảnh đường phố trên những lối vào khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố trên Seventeenth Street và Civic Center Drive để làm tăng thêm sự trang nhã và vẻ đẹp. Việc tạo tác tô điểm đường phố, phong cảnh, bảng hiệu và đèn cần phải được phối hợp để đạt được cảm giác đặc biệt khi tiến vào khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.

Mở rộng khung đường lịch sử gồm những khu phố vuông vức của trung tâm thành phố Santa Ana vào khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố bằng cách áp dụng những trực quang cảnh ngang của khu phố tại nơi nào thích hợp để làm gián đoạn chiều dài quá mức của các khu phố dọc theo Main Street. Những chổ gián đoạn tầm nhìn này nên xảy ra tại các đường Ninth, Eleventh và Fourteenth Street. Cách này sẽ đem lại một sự cân xứng thích hợp cho các khu phố và các hành lang.



Bản Trình Bày 5 Các Nguyên Tắc Thiết Kế Đô Thị

## HÌNH DẠNG TÒA NHÀ

Hình dạng tòa nhà sẽ đóng góp vào bản chất đặc biệt cần có cho nhiều khu sinh hoạt khác nhau của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.

- Tập trung các tòa nhà cao trên Main Street từ Civic Center Drive đến Washington Avenue, giảm dần độ cao và mật độ về hướng Washington Avenue, để cung cấp các cao ốc đứng riêng dành cho các văn phòng hiện hữu, và biểu lộ vai trò của các Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp và Tài Chánh là các trung tâm tuyển dụng. Cao ốc là hình dạng thích hợp nhất cho Main Street, vì nó phản ánh hình dạng của các công trình kiến trúc văn phòng hiện hữu. Sẽ chỉ có một cao ốc đứng riêng mới cao từ 6 đến 8 tầng trong Khu Tài Chánh, với các tòa nhà khác cao một hoặc hai tầng.
- Dùng các tòa nhà thấp hơn để xác định và bảo vệ chỗ dành cho người đi bộ và tạo ra một ranh mép sinh hoạt dọc theo Main Street và các chỗ nối dài ở giữa khu phố của các đường Ninth, Eleventh và Fourteenth Street.
- Hình dạng và địa điểm của các công trình kiến trúc đặc biệt cũ hơn trên Broadway ở phía bắc của Washington và Bush (nằm trên những lô đất nhỏ có sân trước và sân bên hông) sẽ được phản ánh bằng chương trình phát triển mới và phục hồi của các tòa nhà hiện hữu dọc theo các con đường này.

Thiết lập những vùng có chiều cao nhất định để kiểm soát chiều cao của các tòa nhà, với những tòa nhà cao nhất trên Main Street ở giữa Civic Center Drive và Washington, cao trung bình trên Broadway và trên Main Street ở phía bắc của Washington, và những tòa nhà thấp nhất dọc theo các đường Broadway và Bush Street. (Xem Bản Trình Bày 6, Chiều Cao Tổng Quát của Tòa Nhà.)

## CÁC ĐIỂM CÓ KHU ĐẤT TRỐNG

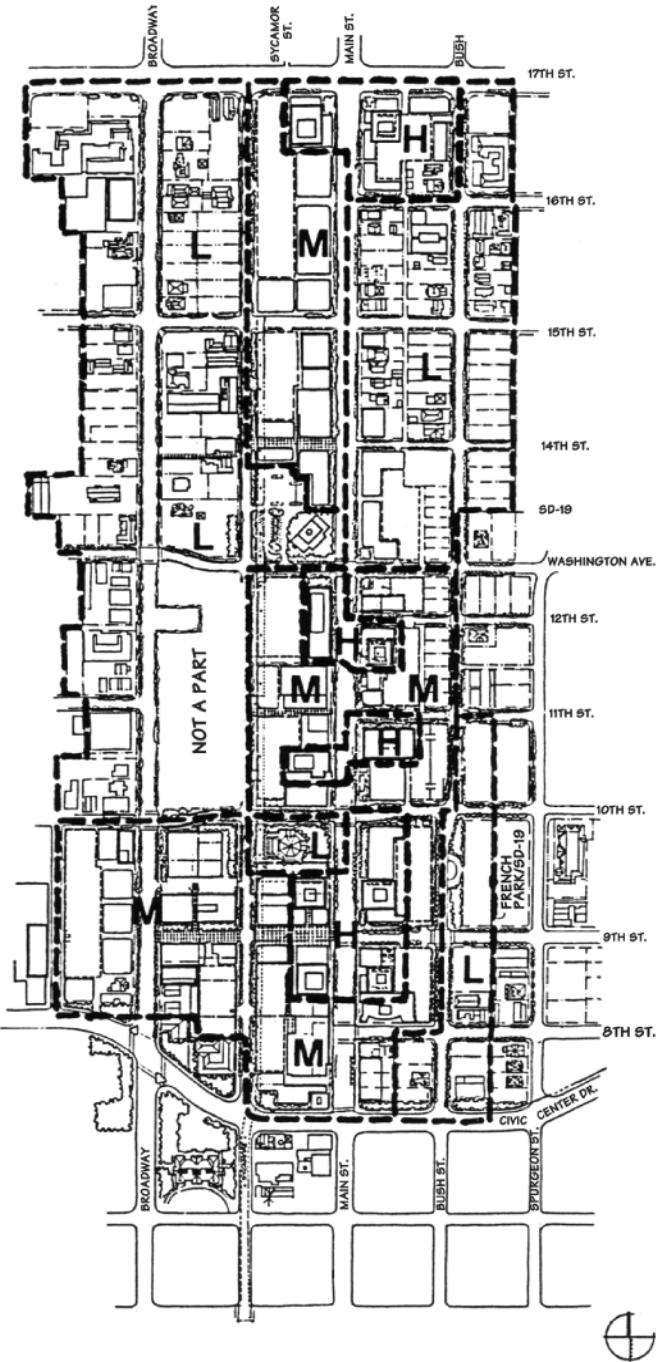
Main Street sẽ được đánh dấu bằng hai địa điểm có khu đất trống, một địa điểm ở tại ngã tư của Tenth, và một địa điểm tại Washington. Những điểm này được tạo ra nhằm đem lại một cách giải quyết về nhu cầu cần có khu đất trống tại trung tâm của Giữa Trung Tâm Thành Phố. Những địa điểm này sẽ được nối lại với nhau bằng một dải đất trống chạy dọc theo Sycamore ở phía nam của Tenth Street và phía bắc của Washington, vốn sẽ hoạt động như một phần trọn vẹn về tài nguyên khu đất trống trung ương của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.

## CHỖ DÀNH CHO NGƯỜI ĐI BỘ

Chỗ dành cho người đi bộ sẽ cung cấp cho các sinh hoạt ở tầng trệt trong các khu và cung cấp những lối đi thuận tiện và đẹp mắt và những chỗ để gặp gỡ trò chuyện tại khắp nơi trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố. Lối đi dành cho người đi bộ trên Main Street và Ninth Street là những con đường mua sắm chính với mặt tiền những cửa tiệm san sát nhau tạo nên sắc thái của con đường.

Bất cứ nơi nào có thể được, vỉa hè sẽ được nới rộng ra để khuyến khích sinh hoạt của người đi bộ và tạo ra chỗ để tăng cường những tiện nghi về phong cảnh và quang cảnh đường phố.

Cung cấp phẩm chất của chỗ dành cho người đi bộ trên Broadway và Bush bằng cách duy trì cây cao dọc bên đường, các khu vườn phía trước được trồng tịa thật xinh đẹp, lối đi sáng sủa dành cho người đi bộ, và bằng cách bắt buộc những chương trình phát triển trong tương lai phải thực hiện những đặc điểm này.



H CAO (5 tầng trở lên)  
M TRUNG BÌNH (3 đến 4 tầng)  
L THẤP (Tối đa là 2 tầng)

Lưu Ý: Những khu chiều cao này là tổng quát. Tham khảo các nguyên tắc thiết kế để biết các điều kiện cụ thể.

## Bản Trình Bày 6 Chiều Cao Tổng Quát của Tòa Nhà

- Người đi bộ không được băng qua đường ở giữa khu phố. Tất cả mọi di chuyển của người đi bộ sẽ được hướng dẫn đến những lối đi băng qua đường đã được phê chuẩn.
- Cải tiến tầm vóc thiên về người đi bộ cho các lối đi dành cho người đi bộ giữa khu phố ở giữa Main và Sycamore bằng cách khuyến khích các sinh hoạt bán lẻ và tạo phong cảnh dọc theo các ranh mép của lối đi.
- Tạo những lối đi an toàn, thuận tiện và thoải mái nối liền các khu vực gia cư xung quanh với các khu sinh hoạt của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố. Những đoạn đường nối kết đông-tây này gồm có các đường Washington, và Fifteenth Street về hướng tây, và các đường Eighth, Ninth, Tenth, Washington, Fourteenth, Fifteenth, và Sixteenth Streets về hướng đông.

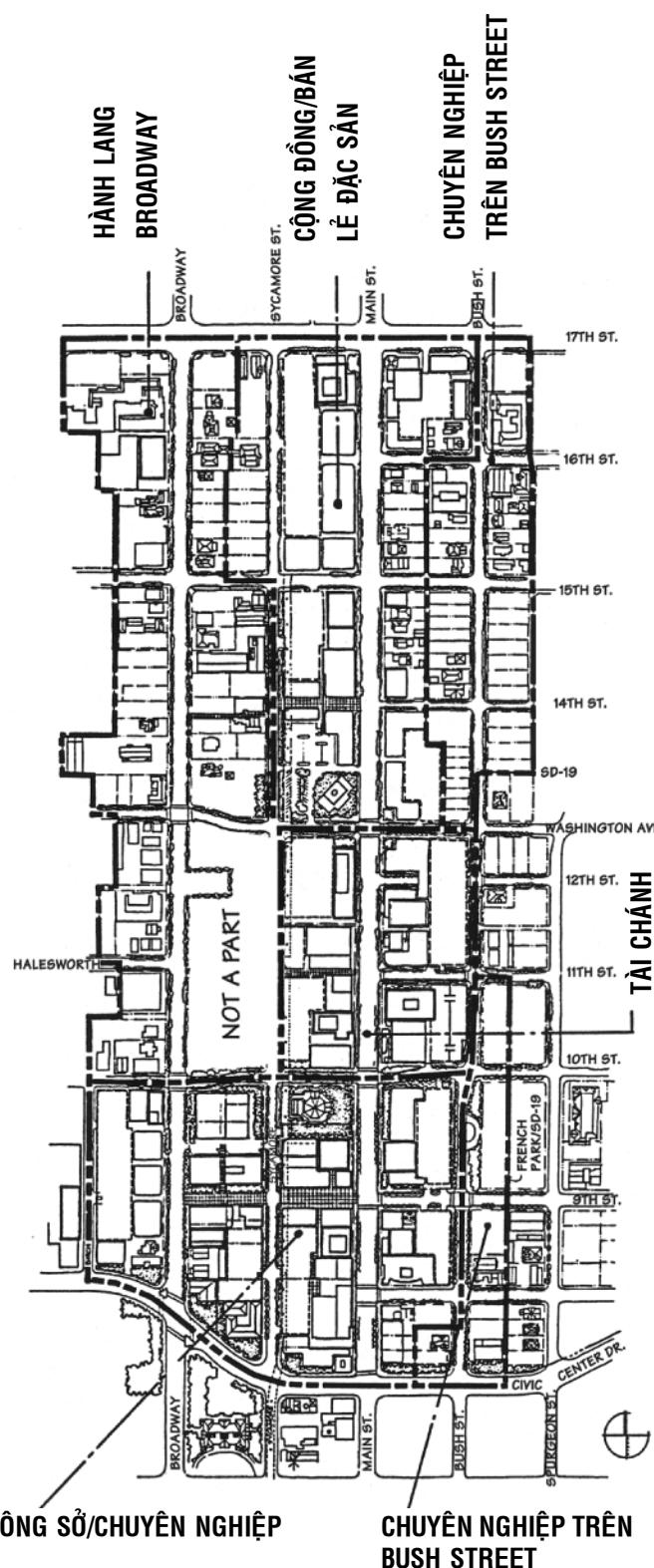
## GIAO THÔNG

- Duy trì Broadway và Main là những hành lang thương mại vững vàng, đẹp mắt, đồng thời bảo đảm duy trì khả năng vận chuyển được số lượng xe cộ lưu thông đông đảo một cách an toàn.
- Duy trì chức năng của Washington Street, Civic Center Drive, và Seventeenth Street là những con đường nối liền đông-tây.
- Soạn thảo sách lược về cách sử dụng đất và thiết kế để phối hợp một hệ thống chuyên chở đại chúng bằng đường sắt theo hướng dẫn cố định qua khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố, bao gồm những sự xếp đặt có thể thực hiện được.
- Bảo vệ Bush Street tránh khỏi tình trạng xe cộ lưu thông quá nhiều của cư dân và các doanh nghiệp hầu duy trì được đặc tính gia cư của con đường này.

## CÁC KHU SỬ DỤNG ĐẤT/SINH HOẠT

Khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố sẽ cung cấp nhiều loại sử dụng khác nhau được tổ chức thành năm khu sử dụng đất. Những khu này trước tiên được lưu ý là một phần trong chương trình hoạch định theo khái niệm tiên khởi cho khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố, và đã được hoàn chỉnh qua tiến trình phân tích thêm về khu vực này. (Xem Bản Trình Bày 7, Các Khu thuộc Giữa Trung Tâm Thành Phố.) Mỗi khu đều khác biệt lẫn nhau, nhưng yểm trợ toàn thể khu vực bằng cách góp phần đem lại sự quân bình trong các sinh hoạt về thương mại, công cộng, văn phòng và các sinh hoạt tuyển dụng khác.

Sáu chương sau đây định nghĩa mỗi khu theo chủ đề, mục tiêu, cách sử dụng đất hoặc các sinh hoạt, cơ cấu hình thể, đặc trưng của địa điểm, cơ hội phát triển, tiêu chuẩn phát triển, và nguyên tắc thiết kế của mỗi khu. Lần ranh bất động sản được ghi rõ trong các bản trình bày là dựa vào các bản đồ lô đất của thẩm định viên thuế vụ và không nhất thiết phản ánh các lô đất về phương diện pháp lý.



CÔNG SỞ/CHUYÊN NGHIỆP

CHUYÊN NGHIỆP TRÊN  
BUSH STREET

## Bản Trình Bày 7

## Các Khu Giữa Trung Tâm Thành Phố

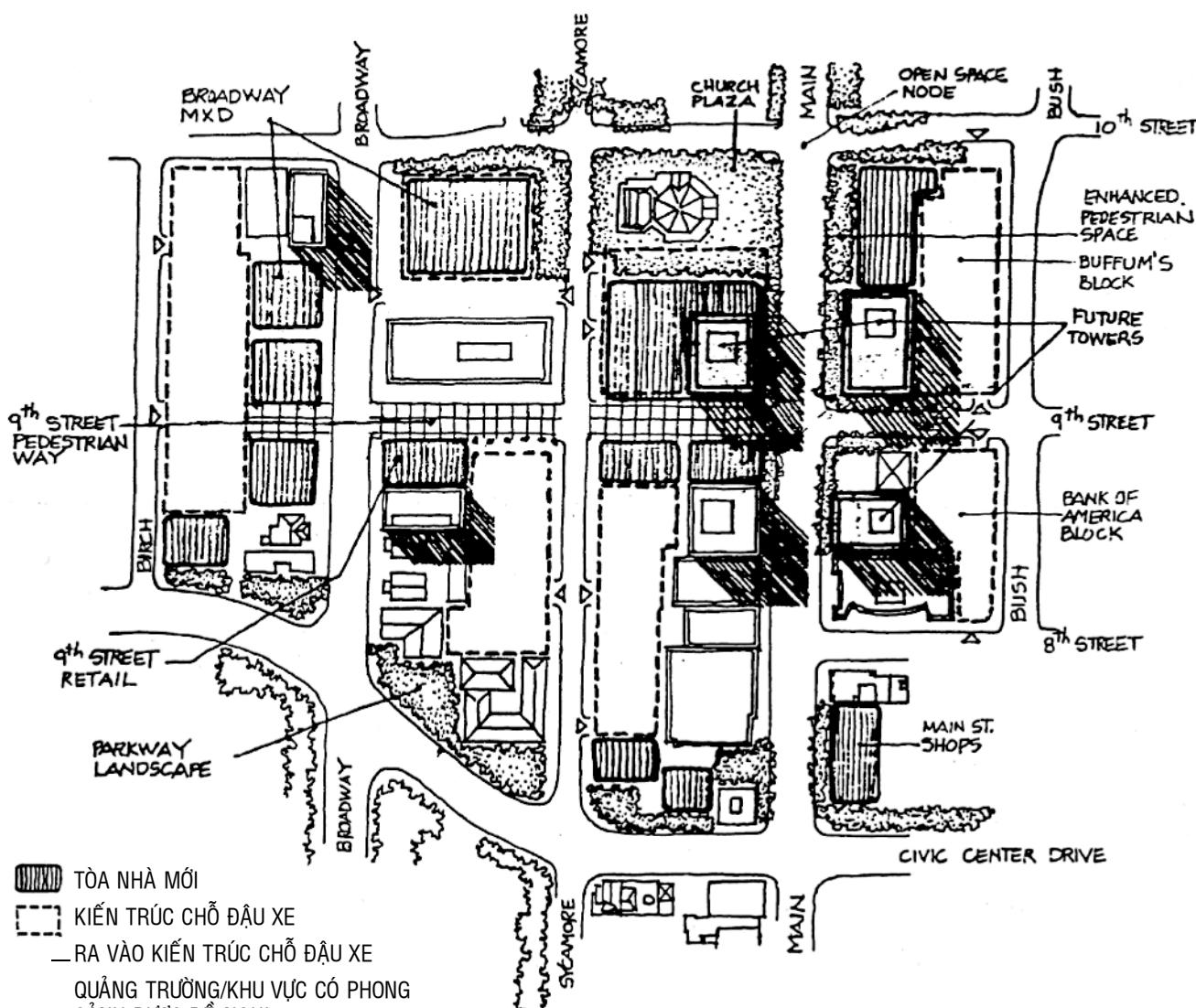
# KHU CÔNG SỞ/CHUYÊN NGHIỆP

## CHỦ ĐỀ

Một khu sử dụng hỗn hợp đầy sinh động với các cao ốc văn phòng tập trung trên Main Street, chỗ dành cho các tòa nhà thấp dọc theo Broadway về hướng bắc của Washington và sinh hoạt dành cho người đi bộ tập trung trên Main Street và Ninth Street, vốn được nối dài xuyên qua khu này để tạo nên một hành lang giao thông về hướng đông-tây ở giữa khu. Xem Bản Trình Bày 9, Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm Cho Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp.

## MỤC TIÊU

- Tạo ra một trung tâm tuyển dụng có thể thực hiện và cạnh tranh được xây cất xung quanh trung tâm của khu văn phòng hiện hữu và gần với khu trung tâm thành phố và trung tâm công sở.
- Khuyến khích dùng cửa tiệm bán lẻ ở tầng trệt để tạo cơ hội và dịch vụ mua sắm cho nhân viên và du khách đến thăm khu này.
- Khuyến khích các học viện huấn nghệ và giáo dục đặt cơ sở trong khu này bằng cách cung cấp chỗ được tân trang và chỗ mới, bãi đậu xe thuận tiện, lối đi thoải mái cho người đi bộ và một môi trường an ninh và an toàn.
- Khuyến khích các văn phòng chuyên nghiệp và điều hành đặt cơ sở trong khu này



Bản Trình Bày 9

Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp

## CƠ HỘI PHÁT TRIỂN

Những cơ hội phát triển sau đây xác định những dự án chính trong khu này. Phần giải thích chỉ ước tính tiềm năng phát triển của mỗi địa điểm, mà không ghi rõ những khả năng thực thụ được cho phép. Những yếu tố này sẽ được xác định bằng các tiêu chuẩn phát triển và nguyên tắc thiết kế.

### Cao Ốc Văn Phòng Tại Quảng Trường Nhà Thờ/Vòm Cửa Tiệm Bán Lẻ.

Giữa Quảng Trường Nhà Thờ ở phía bắc và Ninth Street ở phía nam, phần phát triển gồm có một cao ốc văn phòng rộng 85,000 square feet và chỗ dành cho những cửa tiệm bán lẻ rộng 21,000 square feet, với một mặt tiền có mái vòm trên quảng trường, và những kiến trúc chỗ đậu xe ngầm dưới đất.

**Buôn Bán Lẻ Trong Khu Nối Dài Trên Ninth Street.** Chỗ mới và tân trang rộng khoảng 25,000 square feet tạo thành mặt tiền ở hướng nam dọc theo Ninth Street, giữa Broadway và Main. Phần nối dài trên Ninth Street sẽ là một con đường dành riêng cho người đi bộ thuộc quyền sở hữu của tư nhân với phương tiện ra vào cho xe cộ có giới hạn. Phần này cần được bảo đảm an ninh hoàn toàn ngoài giờ làm việc.

**Khu Phố Buffum.** Một cao ốc văn phòng hoặc phát triển khách sạn rộng 81,000 square foot, và chỗ buôn bán lẻ rộng 20,000 square feet trên Main Street, giữa Ninth và Tenth Street, và kiến trúc chỗ đậu xe dọc theo Bush Street.

**Khu Bank of America.** Một cao ốc văn phòng hoặc khách sạn rộng 81,000 square foot, và chỗ buôn bán lẻ rộng 9,000 square feet, giữa các đường Eighth và Ninth Street, và kiến trúc chỗ đậu xe dọc theo Bush Street.

**Các Cửa Tiệm Trên Main Street.** Mặt tiền gồm các cửa tiệm bán lẻ thấp trên Main Street ở giữa Civic Center Drive và Eighth Street. Các cửa tiệm bán lẻ ở tầng trệt rộng khoảng 10,000 square feet và chỗ ở tầng trên rộng 10,000 square feet.

**Hỗn Hợp Trên Broadway.** Broadway là nơi thích hợp cho các tòa nhà thấp với cách sử dụng hỗn hợp gồm các văn phòng, các chức năng về giáo dục và tổ chức, và các kiến trúc chỗ đậu xe dọc theo Sycamore về hướng nam của đường Tenth.

**Nhà Thờ Của Hội Christian Science.** Nếu nhà thờ này dọn ra khỏi tòa nhà hiện hữu, tòa nhà này có thể được sửa đổi một cách thích hợp để làm một thính đường dân sự, một tòa nhà dành cho cộng đồng, hoặc một nơi hội họp công cộng. Đây là một tài sản có giá trị về kiến trúc và lịch sử cần được bảo tồn.

## Tiêu Chuẩn Phát Triển

### Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép và Được Cho Phép Có Điều Kiện

#### Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép

Những cách sử dụng được cho phép trong khu Chuyên Nghiệp Dân Sự sẽ là như sau.

1. Những văn phòng và dịch vụ chuyên nghiệp, thương mại và hành chánh.
2. Các văn phòng của ngân hàng, các hảng tài chánh, bảo hiểm và địa ốc. Các cơ sở tiếp khách không cần làm hẹn trước chỉ ở tầng trệt.
3. Các cơ quan công, và các tổ chức và các văn phòng bán công.
4. Các trường thương nghiệp, trường chuyên nghiệp và cao đẳng cộng đồng.
5. Các phòng mạch bác sĩ chuyên khoa và tổng quát và nha sĩ, bao gồm cố vấn và tâm lý, ở các tầng trên (từ tầng thứ hai trở lên).
6. Những cách sử dụng cho dịch vụ và buôn bán lẻ vốn sẽ bị giới hạn chỉ dành cho: các tiệm bán sách, tiệm bán dụng cụ văn phòng, tiệm bán tặng vật, các dịch vụ cá nhân và thương nghiệp\*, các nhà hàng, tiệm bán thức ăn sẵn, tiệm bán hoa, nhà thuốc tây, và các chợ bán hàng đặc sản. \*Thí dụ về các dịch vụ cá nhân và thương nghiệp bao gồm các tiệm giặt ủi, uốn tóc, du lịch, bảo hiểm, sao chụp, thư từ/bưu chính, may quần áo, sửa giày, đồ dùng dành cho nghệ thuật, đồ dùng cho văn phòng. Không được phép sử dụng để làm văn phòng bảo chứng tại ngoại.
7. Các bảo tàng viện, phòng triển lãm, thư viện, giảng đường và rạp hát ngoại trừ những loại cần giấy phép sử dụng có điều kiện.
8. Phòng làm việc của nghệ sĩ.
9. Các cơ sở giữ trẻ ban ngày.
10. Các câu lạc bộ thể thao.

#### Những Cách Sử Dụng Có Điều Kiện

Những cách sử dụng sau đây có thể được cho phép nếu được cấp Giấy Phép Sử Dụng Có Điều Kiện chiểu theo Bộ Luật Thành Phố Santa Ana.

1. Những nơi thờ phượng, miễn là chỉ nằm trong những tòa nhà đứng riêng biệt.
2. Các hộp đêm, quán rượu và những nơi giải trí trong nhà, bất luận là đứng riêng hay là một phần của một cách sử dụng khác được cho phép hay được cho phép có điều kiện.
3. Các bãi đậu xe và các kiến trúc chỗ đậu xe.
4. Những tiệm bán đồ vật sưu tầm và đồ cổ, không kể những tiệm bán đồ cũ hoặc tiệm cầm đồ.
5. Những tiệm bán thức ăn mở cửa từ 12 giờ đêm đến 5 giờ sáng và nằm trong phạm vi 150 feet của khu gia cư.

## Thể Tích Tòa Nhà

### Tổng Quát

Thể tích tòa nhà được cho phép trong Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp được ấn định bằng chiều cao và những điều kiện về khoảng thực vào của sân trước được ấn định cho mỗi khu phố. Mục đích chính của thể tích tòa nhà là để tạo ra mối tương quan giữa chỗ chung và riêng cho người đi bộ và vách tường của tòa nhà, vốn tạo thành ranh mép của tòa nhà. Những khoảng thực vào ấn định chỗ dành cho người đi bộ ở tầng trệt và cho thấy nơi mà những tòa nhà cao (hơn 35 feet) có thể được chọn làm địa điểm.

Bản Trình Bày 10, Chiều Cao và Khoảng Thụt Vào của Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp, cho biết kích thước của khoảng thực vào từ lằn ranh bất động sản và những điểm chuẩn khác tại khắp nơi trong khu này, và các giới hạn về chiều cao và khoảng thực vào cho những tòa nhà cao hơn 35 feet. Các chi tiết tham khảo trên bản trình bày cho thấy các tòa nhà hiện hữu có thể còn lại, qua đó cho thấy sự liên hệ giữa những tòa nhà hiện hữu và những phát triển mới có tiềm năng để thực hiện hoặc được thực hiện.

Cũng đã được trình bày để tham khảo là những đặc điểm chính của kế hoạch toàn diện, bao gồm những khu đất trống chính, những cơ sở đậu xe được hoạch định, những lối ra vào dành cho người đi bộ và những vòm che ở tầng trệt được đề nghị.

### Chiều Cao Tòa Nhà

Chiều cao được ấn định bằng số tầng lầu và tính theo số feet đo từ lề đường.

Nói chung, chiều cao tối đa của tất cả những tòa nhà thấp là 35 feet. Các tòa nhà cao hơn 35 feet trong Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp gồm có các cao ốc văn phòng hiện hữu trên Main Street và Broadway và các cao ốc văn phòng có thể xây cất sẽ được tập trung tại ngã tư Main Street và Ninth Street, là nơi chiều cao có thể lên đến 120 feet.

Các cao ốc có một khoảng thực vào 15 feet từ lằn ranh bất động sản trên Main Street và Ninth Street hoặc ranh mép của đường đi dành cho người đi bộ thuộc tư nhân trên Ninth Street. Kích thước của đường chéo tối đa cũng được quy định để khuyến khích xây những cao ốc hẹp hơn.

Một cấu hình cao ốc khác được trình bày cho một khách sạn thương nghiệp trên khu phố Buffum, là nơi mà hai cao ốc khách sạn sẽ được cho phép với khoảng cách thích hợp ở giữa hai cao ốc này và một kích thước đường chéo tối đa là 140 feet.

### Những Khoảng Thực Vào

Những khoảng thực vào ở tầng trệt được thiết lập để tăng thêm chỗ dành cho người đi bộ khắp nơi trong khu này, tạo ra mối tương quan hòa hợp giữa các vách tường trên đường của tòa nhà hiện hữu và trong tương lai và nhận ra những cơ hội tạo nên những nguồn cung cấp khu đất trống mới, chẳng hạn như các quảng trường, các lối đi dành cho người đi bộ và các khu vực được tạo phong cảnh.

Những điều kiện về khoảng thực vào chính được giải thích dưới đây theo từng đường một:

**Main Street.** Có nhiều điều kiện hiện hữu, nhưng đa số các tòa nhà đều không có khoảng thực vào, qua đó tạo ra một nét đặc thù của một lối đi chật chội trong thành phố có chiều rộng tối thiểu. Những trường hợp ngoại lệ chính là quảng trường nhà thờ tại các đường Tenth và Main và cao ốc hiện hữu giữa Eighth và Ninth, vốn thực vào 12 feet và có một vòm che rộng 13 foot ở tầng trệt.

Các địa điểm của cao ốc sẽ được xây cất trong tương lai tại Ninth và Main sẽ duy trì điều kiện về khoảng thực vào 15 foot và tạo ra một vòm che rộng 15 foot ở tầng trệt trong khoảng thực vào đó.

Các cao ốc sẽ thực vào 15 feet từ mọi lằn ranh bất động sản, như vậy phản ánh vị trí của tất cả những cao ốc hiện hữu trên Main street.

Các đặc điểm thuận lợi của khu đất trống và quảng trường cần được bảo trì gồm có quảng trường nhà thờ hiện hữu tại Tenth Street, một khu vỉa hè rộng bên kia đường giống như khu vỉa hè rộng ở phía bắc của đường Tenth, một quảng trường ở góc đường Ninth và Main để tạo ra một sân dẫn vào cao ốc có thể sẽ được xây cất, và một quảng trường dành cho người đi bộ trong một phần của con đường công cộng Seventh Street bị bỏ hoang.

**Đường Dành Cho Người Đi Bộ trên Ninth Street.** Con đường ra vào do tư nhân hoạch định này rộng 40 feet và có một dãy những vòm che sâu 15 foot ở tầng trệt dọc theo phần lớn chiều dài của nó. Con đường này chấm dứt trong một quảng trường rộng 70 foot, cũng có một dãy vòm che, ở phía tây của Broadway.

**Civic Center Drive.** Các vách tường của tòa nhà hiện hữu tạo thành một khu vực có phong cảnh lốm đốm không giống nhau với những khoảng thực vào rộng rãi và khác nhau dọc bên đường, tạo nên một khung cảnh trước mắt thật xinh đẹp cho cụm tòa nhà đặc biệt lâu đời rất có thể sẽ được duy trì, và đóng góp vào nét đặc thù của đại lộ hiện hữu dọc theo phần lớn Civic Center Drive.

**Broadway.** Các khoảng thực vào hai mươi foot được ấn định cho tất cả những chương trình phát triển mới. Cách này sẽ cho phép bản chất phong cảnh của Broadway ở phía bắc của Washington được tiếp tục đến phía nam của Tenth Street. Những chỗ ngoại lệ là những tòa nhà hiện hữu còn lại, vốn có những khoảng thực vào dưới 20 foot.

**Sycamore Street.** Sycamore hoạt động phần chính như là một con đường dịch vụ địa phương và cung cấp phương tiện ra vào kiến trúc chỗ đậu xe hiện hữu và được hoạch định. Có ba trường hợp khác biệt về điều kiện theo tiêu chuẩn không có khoảng thực vào: quảng trường nhà thờ tại Tenth Street và một khoảng thực vào rộng (35 foot) bên kia đường để mở rộng đặc điểm phong cảnh; những khoảng thực vào ở góc đường và các vòm che tại ngã tư của đường dành cho người đi bộ trên Ninth Street và Sycamore; và những khu vực của đại lộ có phong cảnh tại Civic Center Drive. Những chòm cây leo được khuyến khích trồng dọc theo các kiến trúc chỗ đậu xe và cần phải có một khoảng thực vào có phong cảnh rộng 10 foot tại những bãi đậu xe trên mặt đường.

**Quảng Trường Nhà Thờ.** Một khu đất trống mở rộng có phong cảnh được hoạch định để tăng cường khung cảnh cho nhà thờ. Cảnh phía nam sẽ được ấn định bằng một vòm che ở tầng trệt.

# KHU TÀI CHÁNH

## CHỦ ĐỀ

Một khu cao ốc văn phòng có chiều cao trung bình trên Main Street, với một đường phố đầy sức sống gồm các tiệm bán lẻ yểm trợ, các dịch vụ và nhà hàng. (Xem Bản Trình Bày 21, Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm cho Khu Tài Chánh.)

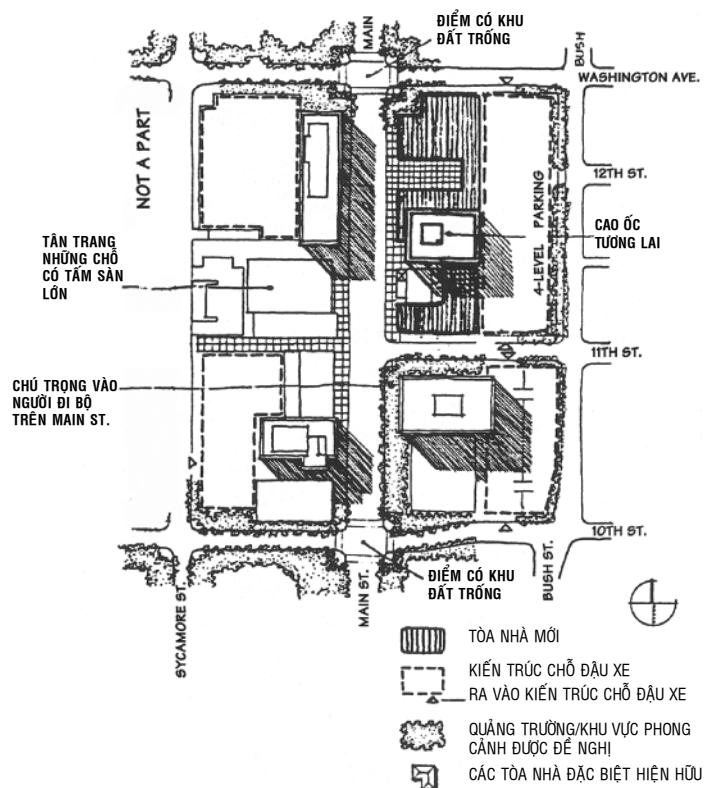
## CÁC MỤC TIÊU

- Duy trì sự tập trung hữu của các cơ quan tài chánh và cao ốc văn phòng trên Main Street và khuyến khích tái đầu tư để nâng cao phẩm chất của chỗ này.
- Khuyến khích phát triển một cao ốc văn phòng trên Main Street.
- Khuyến khích những cách sử dụng cho tiệm bán lẻ ở tầng trệt trên Main Street để phục vụ các nhân viên văn phòng làm việc ban ngày, xe cộ của du khách trên Main Street và nâng cao phẩm chất của kinh nghiệm của người đi bộ.
- Tăng cường chỗ vỉa hè trên Main Street bằng cách mở rộng, thêm phong cảnh và các tiện nghi quang cảnh đường phố trên bất động sản của tư nhân.

## CÁC SINH HOẠT VỀ CÁCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khu Tài Chánh nằm tại trung tâm của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố từ Tenth Street ở phía nam và Washington Street ở phía bắc, và giữa Sycamore Street ở phía tây và Bush Street ở phía đông. Khu Tài Chánh nằm cạnh Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp ở phía nam, với sự tập trung những cách sử dụng cho các tổ chức và công sở theo dự định, và trong khoảng cách có thể đi bộ dễ dàng để đến những cửa tiệm bán lẻ tại trung tâm thành phố dọc theo Fourth Street. Khu Tài Chánh có ranh giới là Trung Tâm Khu One Broadway ở phía tây với cách sử dụng hỗn hợp của văn phòng và tiệm bán lẻ, và khu gia cư French Park lịch sử ở phía đông. Chương trình phát triển dãy phố thương mại có mật độ thấp chiếm phần lớn dọc theo Main Street về phía bắc của Washington Avenue.

Vai trò chính của Khu Tài Chánh trong khu vực Trung Tâm Thành Phố là hoạt động như một khu văn phòng tập trung để thu hút một sự hỗn hợp gồm các văn phòng chuyên nghiệp, các tổ chức tài chánh, và các cơ quan chính phủ dựa một phần vào sự gần gũi với Trung Tâm Công Sở. Chỗ ở tầng trệt cần chứa đầy những cách sử dụng theo truyền thống hướng về đường phố và khuyến khích sinh hoạt dành cho người đi bộ, bao gồm những cửa tiệm bán lẻ, nhà hàng, ngân hàng, ngân hàng tín dụng, và các sinh hoạt khác nhằm phục vụ các nhân viên văn phòng trong và gần khu này.



**Bản Trình Bày 21** Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Khu Tài Chánh

Với tính cách gần như đồng nhất của Khu Tài Chánh, các khuôn mẫu hoạt động sẽ ít phức tạp hơn rất nhiều so với đặc tính của Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp ở phía nam và sự hỗn hợp của các khu văn phòng và gia cư ở phía đông và tây. Những cách sử dụng được tiên liệu cho Khu Tài Chánh gồm có:

- Các văn phòng chuyên nghiệp, tài chánh, bảo hiểm và địa ốc. Những văn phòng nào thường hay tiếp xúc trực tiếp với khách hàng, chẳng hạn như sự giao dịch của ngân hàng với các cửa tiệm bán lẻ, nên được đặt ở tầng trệt.
- Các cơ quan chính phủ cần diện tích mặt bằng rộng lớn hơn, nhưng không có nhiều khách hàng ra vào. Thí dụ như những cơ quan dịch vụ đặc biệt, các cơ quan thiết kế trong vùng, các cơ quan thẩm quyền về chuyên chở độc lập, và các văn phòng của Liên Bang.
- Những cách sử dụng về buôn bán lẻ nhằm phục vụ các nhân viên văn phòng và khách hàng, gồm có những cửa tiệm bán lẻ ở tầng trệt như sách vở, vật dụng văn phòng, quà tặng, các dịch vụ cá nhân, các dịch vụ thương nghiệp, và nhà hàng.
- Các viện bảo tàng, phòng triển lãm, hoặc những chỗ thu hút đặc biệt.
- Những cơ sở chăm sóc ban ngày
- Các phòng mạch và y viện nằm ở các tầng trên của các tòa nhà văn phòng thương mại.

## Cơ Cấu Hình Thể

- Khung đường phố đô thị được cung cấp bằng cách nối dài Eleventh Street thành một đường dành cho người đi bộ ở giữa khu phố.
- Main Street là con đường chính về hướng nam-bắc, và lối ra vào kiến trúc chỗ đậu xe được tạo ra bằng các con đường chạy ngang và Sycamore Street ở phía nam của Tenth Street và bắc của Washington.
- Những điểm có khu đất trống và quang cảnh đường phố đặc biệt tại ngã tư trên Main Street ở các đường Tenth và Washington Street tạo ra những mốc nổi bật cho khu này.
- Main Street là điểm tập trung chính của người đi bộ cho khu này.
- Những chỗ có tầm sàn rộng lớn mới và hiện hữu ở mặt tiền Main Street cần phải được đánh bóng lại để cải tiến môi trường của người đi bộ trên Main Street.

## ĐẶC TRƯNG CỦA ĐỊA ĐIỂM

- Sự tập trung đáng kể của chỗ dùng làm văn phòng hiện hữu
- Địa chỉ trên Main Street
- Địa điểm rất dễ thấy và dễ đến

## CƠ HỘI PHÁT TRIỂN

Những cơ hội phát triển sau đây xác định những dự án chính trong khu này. Phân giải thích chỉ ước tính tiềm năng phát triển của mỗi địa điểm, mà không ghi rõ những khả năng thực thụ được cho phép. Những yếu tố này sẽ được xác định bằng các tiêu chuẩn phát triển và nguyên tắc thiết kế.

- Tái sử dụng và sửa đổi một sinh hoạt thích hợp ở tầng trệt trên Main Street, chẳng hạn như một sân bán thức ăn, phòng triển lãm hoặc chỗ trưng bày, như một ngân hàng, một dịch vụ thương nghiệp (bao gồm, nhưng không phải chỉ giới hạn vào những dịch vụ sao chép, các văn phòng Federal Express hoặc các văn phòng United Parcel Service), hoặc như những cách sử dụng làm văn phòng dịch vụ như bảo hiểm hoặc cơ quan du lịch.
- Nâng cấp các cao ốc văn phòng hiện hữu.
- Cao ốc văn phòng mới và chỗ bán lẻ ở tầng trệt ở phía đông của Main Street giữa Eleventh Street và Washington Avenue. Dự án này có thể bao gồm việc tân trang tòa nhà ngân hàng trên Main Street tại Eleventh Street và bao gồm khu phố trường huấn nghệ hiện hữu tại Washington và Main.
- Tiệm bán nữ trang trong một cao ốc văn phòng.

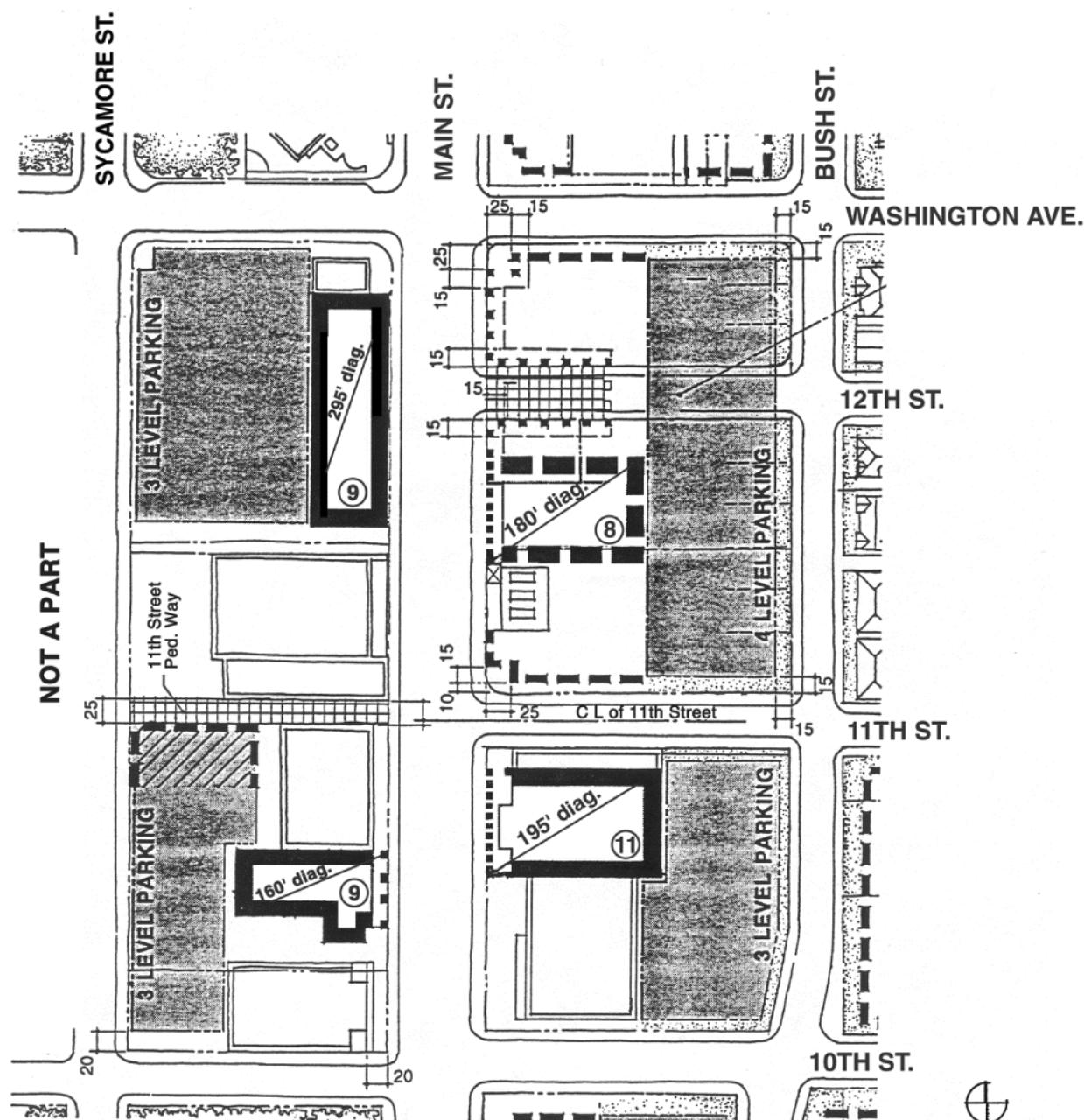
## Tiêu Chuẩn Phát Triển

### Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép và Được Cho Phép Có Điều Kiện

#### Những Cách Sử Dụng Được Cho Phép

Những cách sử dụng được cho phép trong Khu Tài Chánh sẽ là như sau.

1. Những văn phòng và dịch vụ chuyên nghiệp, thương mại và điều hành.
2. Những ngân hàng, văn phòng tài chánh, bảo hiểm và địa ốc.
3. Những cơ quan công, và những tổ chức và văn phòng bán công cần những khu vực có mặt bằng rộng, nhưng không có nhiều khách hàng ra vào.



### KHU TÀI CHÁNH

CHIỀU CAO VÀ CÁC KHOẢNG THỰT VÀO  
CHIỀU CAO TÒA NHÀ LÀ 35' TRỪ KHI ĐƯỢC CHO BIẾT  
LÀ KHÔNG PHẢI

- NHỮNG TÒA NHÀ CAO HƠN HIỆN HỮU  
CÓ THỂ ĐƯỢC GIỮ LẠI
- LỄ DƯỜNG HIỆN HỮU
- LÂN RẠNH BẤT ĐỘNG SẢN
- KHOẢNG THỰT VÀO XUNG QUANH KHU PHỐ
- ĐỊA ĐIỂM ĐƯỢC ĐỀ NGHỊ CHO CÁC TÒA NHÀ CAO HƠN
- VÒM CHE Ở TẦNG TRỆT ĐƯỢC ĐỀ NGHỊ

- CÁC TÒA NHÀ CÓ TẦM SÀN LỚN  
HIỆN HỮU CÓ THỂ ĐƯỢC GIỮ LẠI  
MÁI CHE CHO VĨA HÈ HIỆN HỮU
- CÁC TÒA NHÀ ĐẶC BIỆT CŨ HƠN CÓ THỂ  
ĐƯỢC GIỮ LẠI
- KIẾN TRÚC CHỖ ĐẬU XE ĐƯỢC ĐỀ NGHỊ  
VÙNG SỬ DỤNG HỘN HỢP
- CHIỀU CAO TÒA NHÀ (Số Tầng)
- ĐƯỜNG DÀNH CHO NGƯỜI ĐI BỘ
- KHU ĐẤT TRỐNG/KHU VỰC CÓ PHONG CẢNH

Bản Trình Bày 22 Chiều Cao Khu Tài Chánh và Các Khoảng Thựt Vào

**Sycamore Street.** Sycamore hoạt động phần chính như là một con đường dịch vụ địa phương ở phía nam của Tenth Street và bắc của Washington và cung cấp phương tiện ra vào các cơ sở đậu xe hiện hữu và được hoạch định ở phía đông của con đường. Không có những điều kiện về khoảng thực vào. Những chòm cây leo được khuyến khích trồng dọc theo các kiến trúc chỗ đậu xe, và cần phải có một khoảng thực vào có phong cảnh rộng 10 foot tại những bãi đậu xe trên mặt đường.

**Bush Street.** Những cơ sở đậu xe hiện hữu và được hoạch định dọc theo bên đường. Cần phải có một khoảng thực vào mười feet cho một kiến trúc chỗ đậu xe ba tầng và một khoảng thực vào mười lăm feet cho một công trình kiến trúc cao bốn tầng.

### Tỷ Lệ Diện Tích Mặt Bằng

Tỷ lệ diện tích mặt bằng cho các cao ốc văn phòng được đề nghị trong khu này là 2.0 FAR. Cao ốc mới sẽ được xây có thể chỉ xảy ra nếu bỏ trống Twelfth Street và kết hợp hai khu phố.

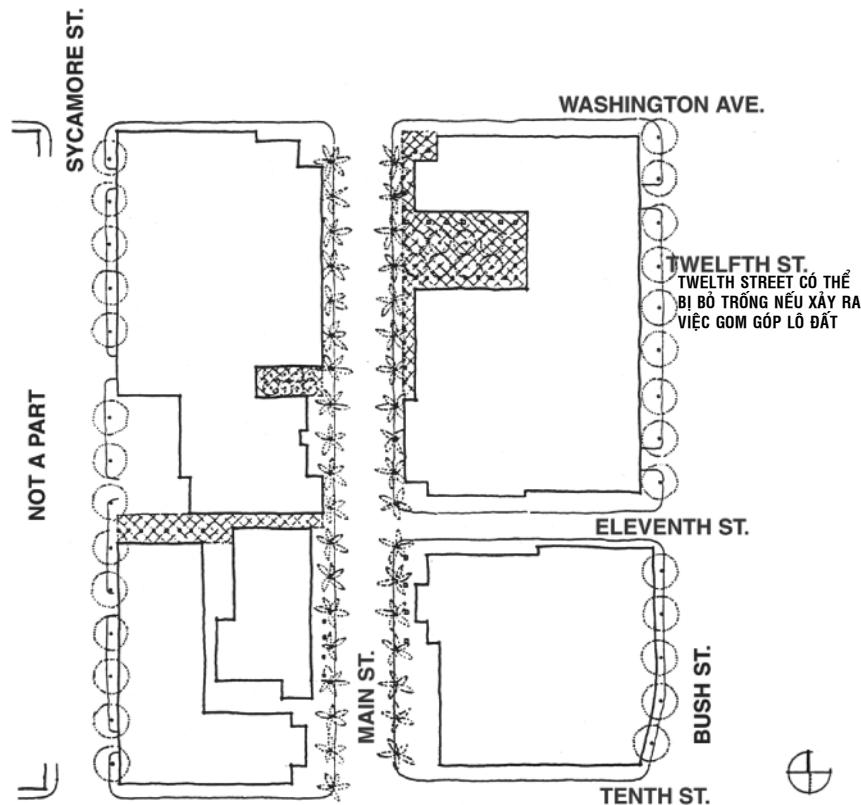
### Kích Thước Lô Đất

Diện tích tối thiểu của lô đất là 15,000 square feet và mặt tiền tối thiểu là 120 feet.

## CÁC NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

### Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai (Bản Trình Bày 23)

Biểu đồ này cho thấy những đặc điểm về không gian của khu này khi được xây dựng ở mức tối da. Các tòa nhà trong tương lai dọc theo Eleventh Street và Main nên được sắp xếp để tạo thành một ‘bức tường đường phố’ như được trình bày trong biểu đồ. ‘Bức tường đường phố’ có thể dày đặc hoặc xốp với những chỗ gián đoạn ngắn trong sự liên tục của nó miễn là cả bức tường được xem là tạo thành ranh mép của đường phố. Nên có một lối đi dành cho người đi bộ song song với Eleventh Street, giữa Main và Sycamore. Nên có một lối ra từ kiến trúc chỗ đậu xe ở Bush Street giữa Eleventh và Washington để vào Main, qua đường công cộng Twelfth Street. Các tầng đậu xe ở trên cần được che khỏi lối đi dành cho người đi bộ trên Eleventh Street bằng những khoảng hở nhỏ. Chiều rộng của những khoảng hở này không nên quá 24 feet để duy trì tầm vóc thích hợp cho người đi bộ và ăn khớp với những đặc điểm về kiến trúc.

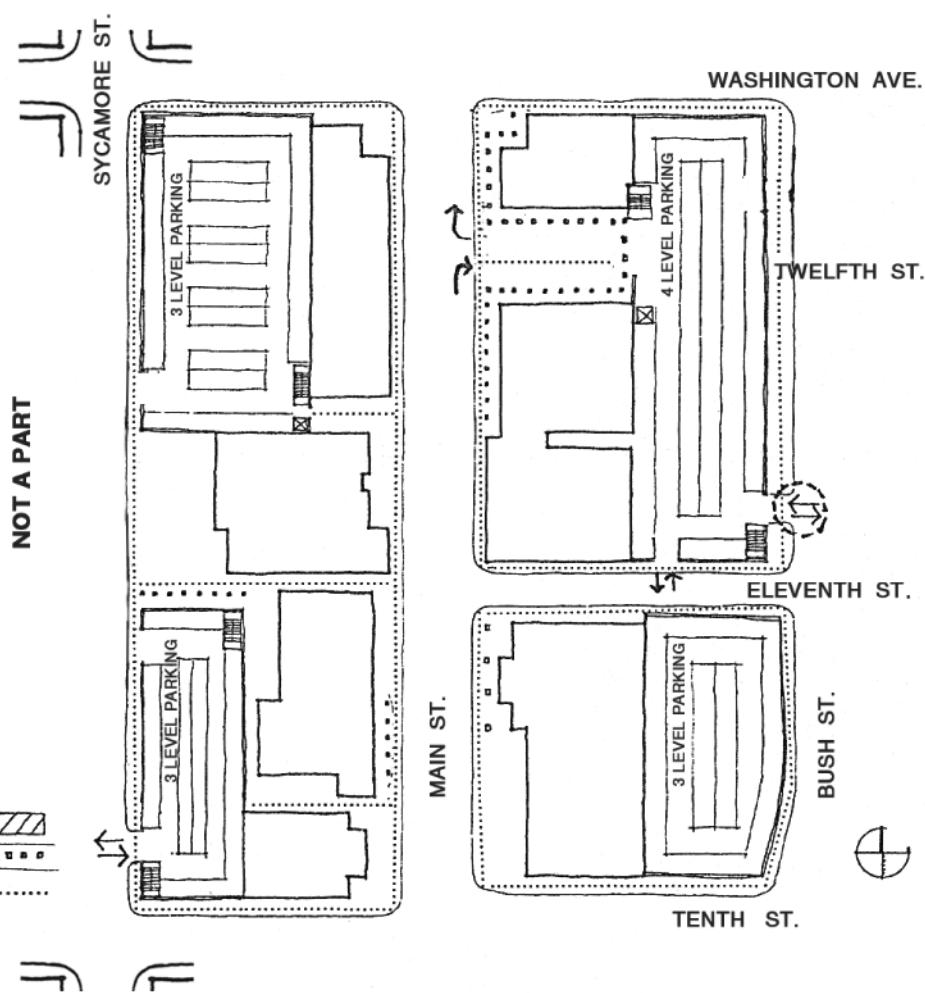


Bản Trình Bày 23 Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai

## Biểu Đồ về Người Đi Bộ/Kiến Trúc Chỗ Đậu Xe (Bản Trình Bày 25)

Những biểu đồ này cho thấy những điểm xe cộ ra vào và những lối đi dành cho người đi bộ tại những kiến trúc chỗ đậu xe được đề nghị. Để bảo đảm có những đường phố sống động, những nguyên tắc thiết kế sau đây được đề nghị:

- Khuyến khích công chúng không nên đi trực tiếp từ các kiến trúc chỗ đậu xe đến các tòa nhà để khuyến khích người đi bộ sử dụng đường phố.
- Cầu thang và thang máy phục vụ các kiến trúc chỗ đậu xe phải được đặt ở chỗ có thể trực tiếp ra vào vỉa hè của đường phố; nếu được, nên đặt cầu thang tại hoặc càng gần ngã tư càng tốt.
- Mặt tiền các cửa tiệm trực tiếp hướng về các đường Tenth, Eleventh, và Washington Street.
- Nếu có thể được, cũng nên đặt các tiệm bán lẻ trên các con đường chính về hướng nam/bắc; nếu chỉ có một lối vào, thì lối vào đó nên từ các đường bên cạnh (Đông/Tây), ngoại trừ Washington Street.
- Không được làm kiến trúc chỗ đậu xe ở mặt tiền của Main Street.



Bản Trình Bày 25 Biểu Đồ về Người Đi Bộ/Kiến Trúc Chỗ Đậu Xe

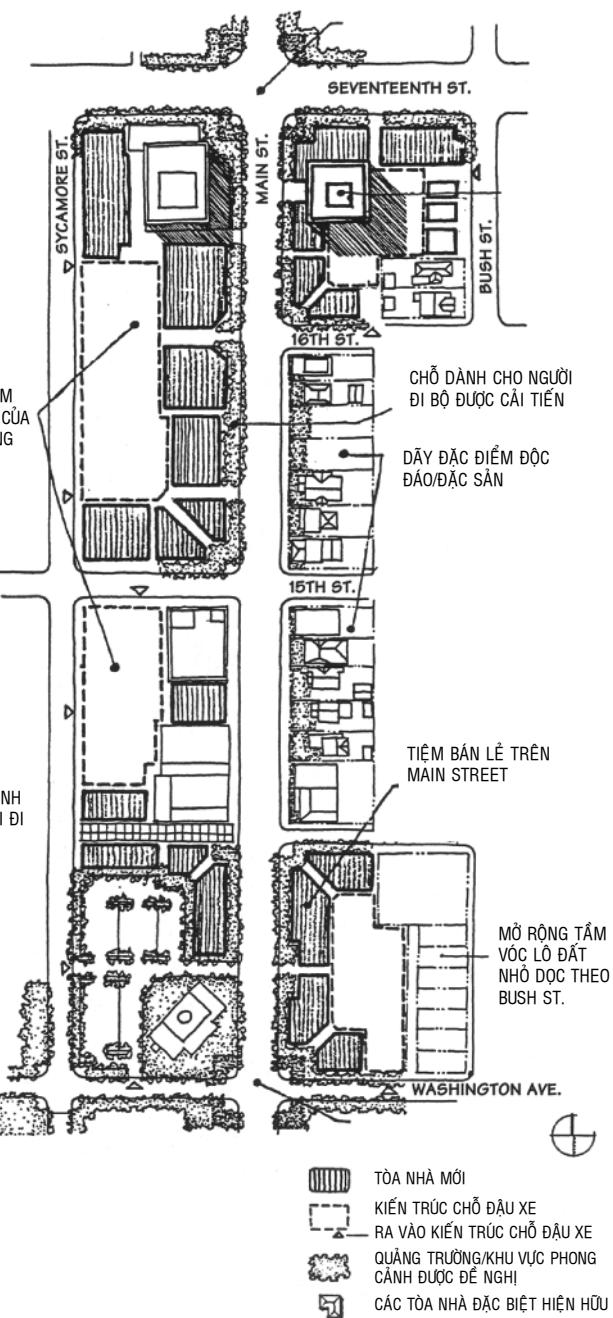
# CỘNG ĐỒNG VÀ KHU BÁN LẺ ĐẶC SẢN

## CHỦ ĐỀ

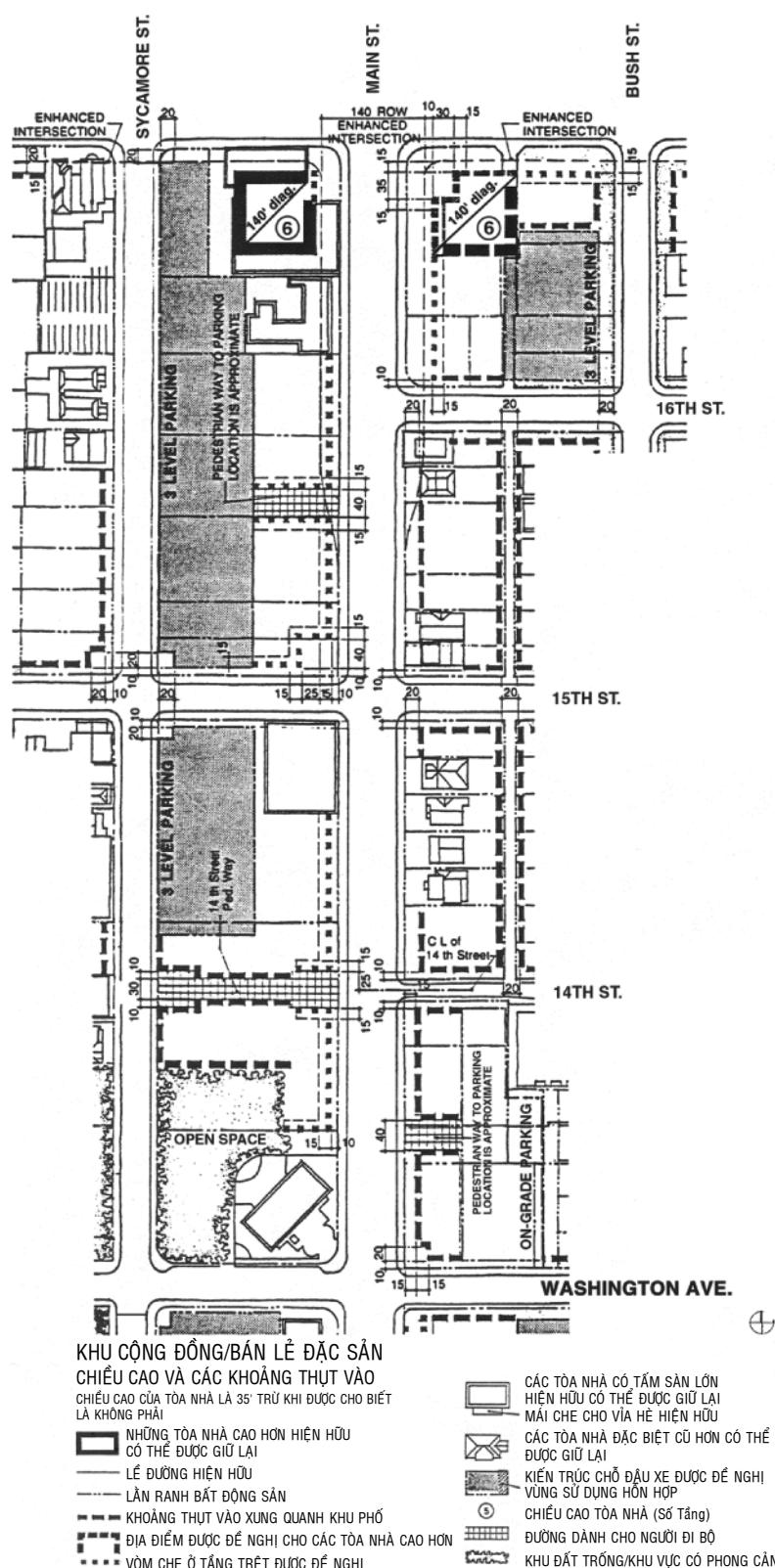
Một khu mua sắm và giải trí náo nhiệt và thuận tiện của cộng đồng để cung cấp các dịch vụ cho các khu gia cư xung quanh. (Xem Bản Trình Bày 29, Khái Niệm về Khu Cộng Đồng và Bán Lẻ Đặc Sản.)

## MỤC TIÊU

- Thiết lập một khu mua sắm thiên về cộng đồng để phục vụ các khu phố xung quanh. Các sinh hoạt nên bao gồm một sự hỗn hợp của các tiệm bán đồ tiện dụng, các dịch vụ cá nhân và giải trí trong một bầu không khí thích hợp để gặp gỡ, trò chuyện xã giao, và thuận tiện để mọi người có thể đến bằng xe hơi và đi bộ.
- Tạo ra một khu mua sắm đặc sản phối hợp nét đặc thù của các công trình kiến trúc cũ trên Main Street, và thu hút nhiều sinh hoạt mua bán đặc sản khác nhau, bao gồm những sinh hoạt bổ sung cho Khu Bảo Tàng Viện bên cạnh.
- Khuyến khích phát triển dien vào lô đất nhỏ hoặc các công trình kiến trúc lịch sử được dời đi trên Main Street để bổ sung cho đặc điểm và vị trí của những công trình kiến trúc hiện hữu.
- Cải tiến chỗ vỉa hè trên Main Street bằng cách mở rộng, thêm phong cảnh, mái che vỉa hè, các tiện nghi quang cảnh đường phố.
- Khuyến khích một hình thức phát triển chặt chẽ hơn tại các đường Seventeenth và Main Street để có thể là một phần của một 'cổng vào' khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố, phối hợp các cao ốc văn phòng và cửa tiệm bán lẻ ở tầng trệt có mặt tiền trên các đường Main và Seventeenth Street.
- Khuyến khích các sinh hoạt bổ sung cho Khu Bảo Tàng Viện.
- Tăng thêm phương tiện ra vào dành cho người đi bộ từ các khu phố bên cạnh.



**Bản Trình Bày 29 Khu Cộng Đồng & Bán Lẻ  
Đặc Sản**



Bản Trình Bày 30 Chiều Cao và Các Khoảng Thựt Vào của Khu Cộng Đồng và Bán Lẻ Đặc Sản

## CÁC NGUYÊN TẮC THIẾT KẾ

### Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai (Bản Trình Bày 31)

Biểu đồ này cho thấy rằng các tòa nhà dọc theo phía tây của Main Street sẽ nằm sát cạnh nhau một cách liên tục và ngược lại những công trình kiến trúc hiện hữu và mới được đề nghị trên phía đông của Main Street, vốn được xây trên những lô đất nhỏ và có những khoảng thưa vào ở sân bên cạnh.

Theo sự trình bày trên Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai, cần có một vòm che có chiều sâu tối thiểu 15 feet và cao từ 15 feet đến 35 feet.

Cần có một quảng trường nằm ở phía tây của Main giữa các đường Fifteenth và Sixteenth Street. Quảng trường đó cung cấp phát triển ra vào từ kiến trúc chỗ đậu xe nằm giữa Sycamore và Main. Vòm che dọc theo Main Street cần phải bọc xung quanh các tòa nhà về hướng chỗ đậu xe.

Nên có một chỗ gián đoạn giữa các tòa nhà để dành cho người đi bộ dọc theo Fourteenth Street, phía bắc của Washington.

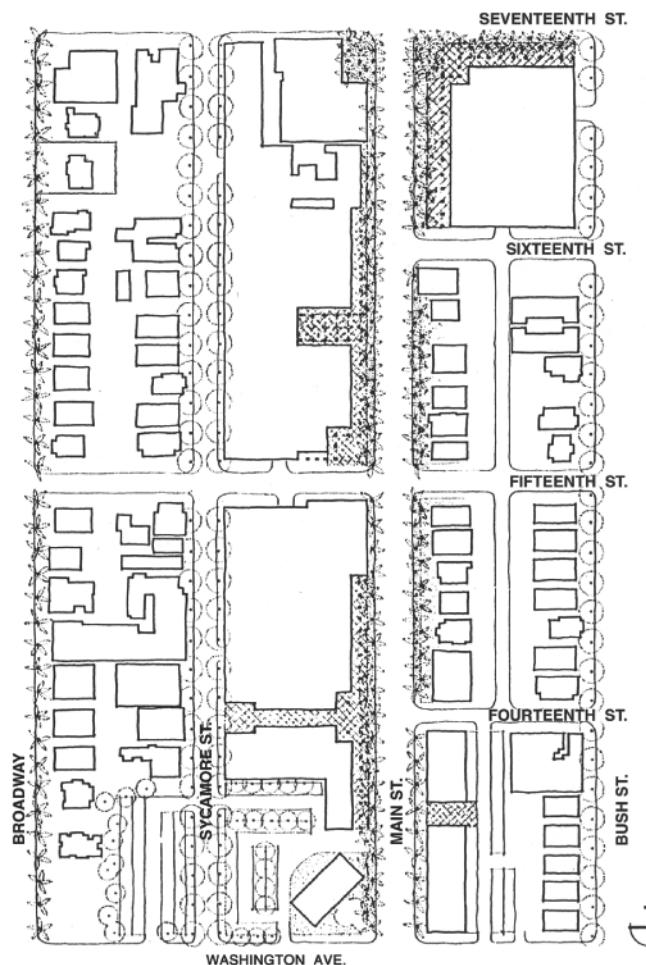
Tất cả những tòa nhà ở phía tây của Con Đường nên hợp thành một bức tường đường phố liên tục.

Nên dùng hai hàng cây (cây co-palm tree) dọc bên Main Street để cải tiến thêm chỗ dành cho người đi bộ và thống nhất quang cảnh đường phố. Cây bên đường sẽ được trồng trên đất tư nhân, và trên đường công cộng Main Street.

Cần có một quảng trường ở ngã tư của các đường Main và Seventeenth Street.

Các tòa nhà ở phía đông của Main nên nằm sát nhau liên tục giữa các đường Seventeenth và Sixteenth Street cũng như giữa các đường Washington và Fourteenth Street ngoại trừ quảng trường đưa vào kiến trúc chỗ đậu xe.

Các tòa nhà ở giữa các đường Fourteenth và Sixteenth Street nên phản ánh bối cảnh và tầm vóc của các tòa nhà hiện hữu trong đoạn Main Street đó. Lô đất được vây quanh bởi các đường Main, Washington và Sycamore và hiện đang có Home Savings, phải có một bãi đậu xe có thật nhiều cây cổ phong cảnh với những cây có tàng cây lớn và một quảng trường rộng lớn tại Main và Washington.

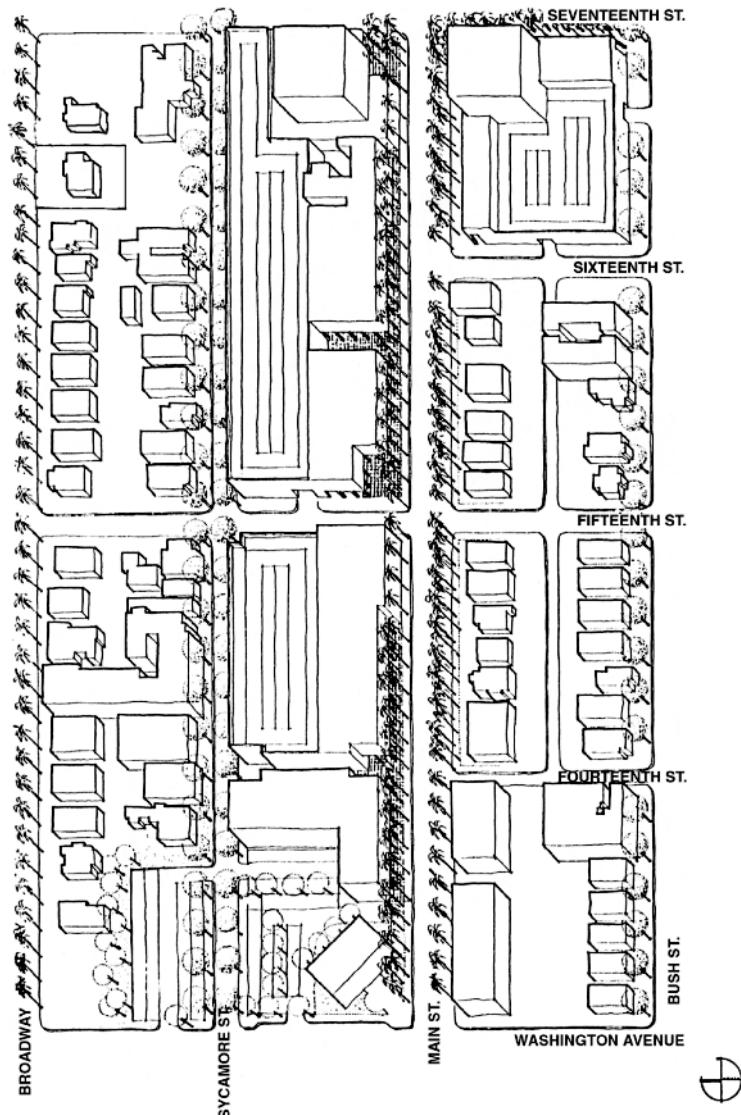


Bản Trình Bày 31 Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai

## Biểu Đồ Hình Thể Xây Cất (Bản Trình Bày 32)

Biểu Đồ Hình Thể Xây Cất cho thấy bằng ngôn từ của không gian ba chiều những đặc điểm được nêu ra trong Biểu Đồ Cấu Hình Đất Đai.

Nên trang trí các tòa nhà dọc theo phía tây của Main một cách hòa hợp với nhau. Cách dùng vòm che ở mặt trước trên đường Main và vòng sang góc đường tại các quảng trường nên được tiếp tục, sử dụng khoảng cách đều đặn giữa các cột, sử dụng những chi tiết trên cột giống nhau và vật liệu trên mọi sàn nhà đều giống nhau.



Bản Trình Bày 32 Biểu Đồ Hình Thể Được Xây Cất

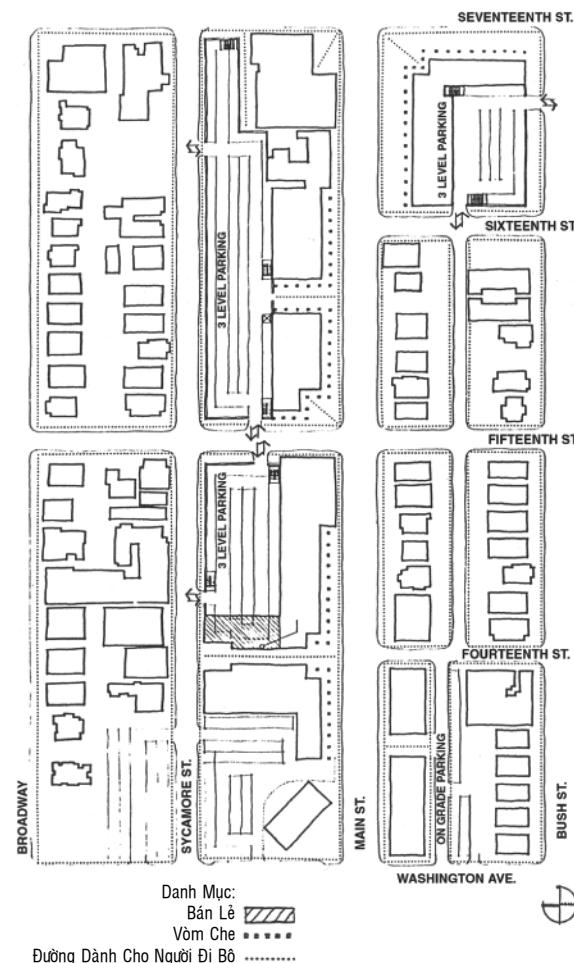
## Biểu Đồ về Người Đi Bộ/Kiến Trúc Chỗ Đậu Xe (Bản Trình Bày 33)

Những biểu đồ này cho thấy những lối ra vào các kiến trúc chỗ đậu xe và những chỗ có thể đặt các cầu thang dẫn ra các đường phố.

Kiến trúc chỗ đậu xe cho các công trình kiến trúc nhỏ ở phía đông của đường Main nên ở đằng sau các bãi đậu xe, được che lại từ phía Main Street.

Để bảo đảm có các đường phố sống động, các nguyên tắc sau đây được đề nghị:

- Khuyến khích công chúng không nên đi trực tiếp từ các kiến trúc chỗ đậu xe đến các tòa nhà để khuyến khích các sinh hoạt của người đi bộ.
- Cầu thang và thang máy phục vụ các kiến trúc chỗ đậu xe phải được đặt ở chỗ có thể trực tiếp ra vào vỉa hè của đường phố; nếu được, nên đặt cầu thang tại hoặc càng gần ngã tư càng tốt.
- Mặt tiền các cửa tiệm hướng thẳng ra lối đi dành cho người đi bộ tại Main Street và Fourteenth Street.
- Không được làm kiến trúc chỗ đậu xe ở mặt tiền của Main Street.



**Bản Trình Bày 33 Biểu Đồ về Người Đi Bộ/Chỗ Đậu Xe**

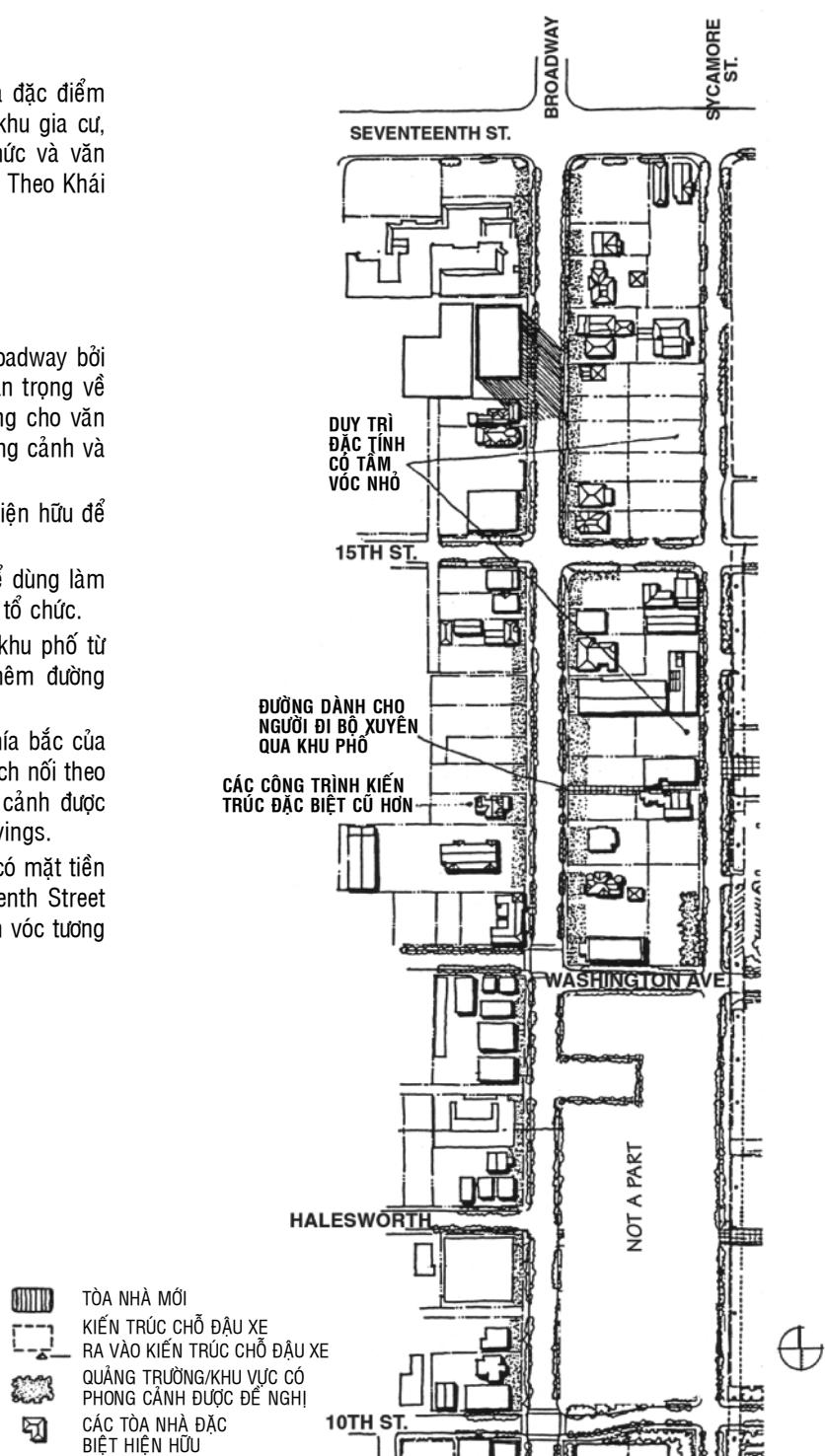
## KHU HÀNH LANG BROADWAY

### CHỦ ĐỀ

Một đại lộ chính theo hướng nam-bắc với một tầm vóc và đặc điểm phản ánh được quá khứ của nó là một con đường trong khu gia cư, vốn có nhiều cách sử dụng khác nhau như gia cư, tổ chức và văn phòng. (Xem Bản Trình Bày 37, Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Hành Lang Broadway.)

### MỤC TIÊU

- Duy trì tầm vóc và đặc điểm tạo ra cho phần lớn Broadway bởi một số đông các công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng về lịch sử và kiến trúc, một sự hỗn hợp về cách sử dụng cho văn phòng, tổ chức và gia cư, các sân trước được tạo phong cảnh và các cây cao lớn bên đường.
- Khuyến khích phục hồi các bất động sản đa gia cư hiện hữu để dùng làm nhà ở an toàn và sạch sẽ.
- Khuyến khích phục hồi các bất động sản hiện hữu để dùng làm văn phòng chuyên nghiệp, dịch vụ và văn phòng của tổ chức.
- Tạo các lối đi dành cho người đi bộ xuyên qua các khu phố từ Broadway đến Sycamore và Main Street để tăng thêm đường giao thông thuận tiện.
- Mở rộng mặt tiền của khu đất trống có cỏ xanh ở phía bắc của Washington bên phía tây của Sycamore thành một gạch nối theo tầm mắt với quảng trường của bãi đậu xe có phong cảnh được đề nghị vây quanh bãi đậu xe hiện hữu của Home Savings.
- Duy trì đặc điểm về tầm vóc nhỏ của các văn phòng có mặt tiền trên Sycamore Street ở giữa Washington và Seventeenth Street và, nếu thích hợp, khuyến khích phục hồi với một tầm vóc tương tự như vậy.



**Bản Trình Bày 37** Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Hành Lang Broadway

## CÁCH SỬ DỤNG ĐẤT/CÁC SINH HOẠT

Khu Hành Lang Broadway bao gồm cả hai bên đường Broadway và phía tây của Sycamore Street giữa Washington và Seventeenth Street. Với sự ngoại lệ đáng lưu ý của cao ốc văn phòng 10 tầng tại khu phố 1600 và khu chung cư bên cạnh, khu vực này là khu hỗn hợp gồm các sử dụng cho gia cư, văn phòng, và tổ chức trong các tòa nhà có một và hai tầng. Khu Broadway nằm sát với Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp ở phía nam, và sau lưng là Trung Tâm Khu One Broadway và Khu Công Đồng và Bán Lẻ Đặc Sản ở phía đông. Khu Broadway có một đặc tính lịch sử vững chắc, với một số tòa nhà được xây cất từ đầu thế kỷ.

Khu Broadway sẽ tiếp tục đóng vai trò hiện thời của nó trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố bằng cách cung cấp chỗ dùng làm văn phòng thưa thớt hỗn hợp với các sinh hoạt của gia cư và tổ chức, chẳng hạn như các nhà thờ và các dịch vụ xã hội. Tầm vóc và hình thái của thành thị sẽ vẫn thuộc về một khu phố biệt lập có diện tích rộng lớn và những khoảng thực vào thật sâu từ mặt đường. Chính Broadway sẽ tiếp tục chuyển tải dòng xe cộ đông đúc như một đại lộ thứ nhì cho các khu vực trung tâm thành phố và Trung Tâm Công Sở về hướng nam. Khu Broadway sẽ tiếp tục phục vụ các khu vực trung tâm thành phố và Trung Tâm Công Sở với các văn phòng chuyên nghiệp, chỗ dành cho các cơ quan dịch vụ bán công như YWCA, và một số sử dụng có giới hạn cho gia cư. Mặc dù mang tính chất thưa thớt, nhưng khu này sẽ chứa đựng nhiều cách sử dụng và sinh hoạt khác nhau.

Những sinh hoạt và cách sử dụng này bao gồm những điều sau đây:

- Các văn phòng chuyên nghiệp, tài chính, bảo hiểm và địa ốc có ít người ra vào.
- Cách sử dụng làm văn phòng của các tổ chức, bao gồm để dùng cho các cơ quan công và văn phòng tư nhân.
- Các phòng mạch bác sĩ chuyên khoa và tổng quát và các phòng làm việc của nha sĩ.
- Các nhà biệt lập được tái sử dụng cho công nghiệp gia đình, như một cách sử dụng có điều kiện.
- Những cơ sở chăm sóc ban ngày.
- Chăm sóc chung và nhà dưỡng lão.

## CƠ CẤU HÌNH THỂ

- Broadway là đại lộ chính theo hướng nam-bắc và tạo thành ranh mép phía tây của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.
- Các công trình kiến trúc lâu đời hơn, các sân trước được tạo phong cảnh, cây cao bên đường và các mặt tiền của lô đất nhỏ tạo thành nét đặc thù của Broadway. (Chính sách sử dụng đất dài hạn là tạo ra một khu đất trống được tạo phong cảnh nằm tại trung tâm của Khu Giữa Trung Tâm Thành Phố).

## ĐẶC TRƯNG CỦA ĐỊA ĐIỂM

- Giữa các khu gia cư và khu thương mại trung ương của thành phố.
- Sự tập trung đáng kể của các công trình kiến trúc đặc biệt lâu đời
- Các sân trước được tạo phong cảnh và cây cao bên đường.
- Các lô đất nhỏ và các công trình kiến trúc có tầm vóc phần chính dựa theo khu gia cư.

## CƠ HỘI PHÁT TRIỂN

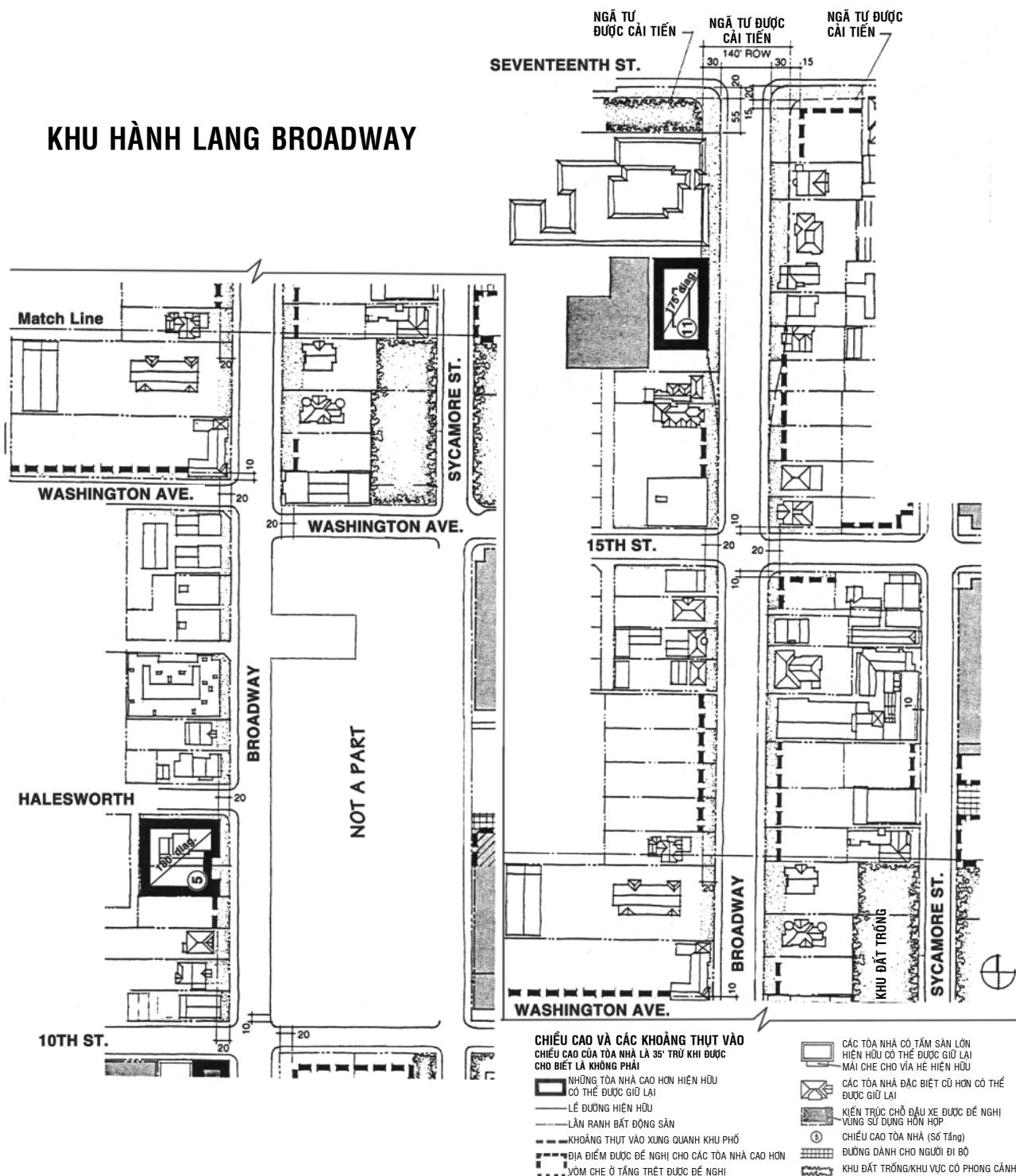
Những cơ hội phát triển sau đây xác định những dự án chính trong khu này. Phần giải thích chỉ ước tính tiềm năng phát triển của mỗi địa điểm, mà không ghi rõ những khả năng thực thụ được cho phép. Những yếu tố này sẽ được xác định bằng các tiêu chuẩn phát triển và nguyên tắc thiết kế.

**Điền Vào Lô Đất Nhỏ.** Các lô đất hiện đang bị bỏ trống, và những lô đất có các công trình kiến trúc hư hỏng và không quan trọng về mặt kiến trúc cung cấp những địa điểm để phát triển văn phòng có tầm vóc nhỏ, phù hợp với loại kiến trúc và tầm vóc của những công trình kiến trúc xung quanh.

**Tân Trang.** Tân trang các công trình kiến trúc hiện hữu để tái sử dụng cho các văn phòng chuyên nghiệp, các dịch vụ và tổ chức.

**Phục Hồi.** Nâng cấp các công trình kiến trúc văn phòng chính để giúp những nơi này có thể cạnh tranh được trong thị trường văn phòng địa phương.

# KHU HÀNH LANG BROADWAY



Bản Trình Bày 38 Chiều Cao và Các Khoảng Thuật Vào của Hành Lang Broadway

## CHƯƠNG TRÌNH HOẠCH ĐỊNH THEO KHÁI NIỆM VỀ PHONG CẢNH

Khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố được bày tỏ bằng một tấm vải thành thị được thêu dệt bằng các khu phố mà xung quanh là các con đường. Chương trình hoạch định theo khái niệm về phong cảnh (Bản Trình Bày 41, Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Phong Cảnh) đề nghị cung cấp mẫu khung hình hiện hữu và xác định đặc tính của từng con đường bằng một giá vẽ gồm các loại cây được sắp xếp ngay hàng thẳng lối dọc theo đường phố. Hai chỗ đặc biệt của quảng trường nổi dài trên Main Street tại Home Savings và First Church of Christ Science. Các phần sau đây giải thích rõ các khái niệm khác nhau được đề nghị về quang cảnh đường phố từ cây cọ được trồng bên Main Street đến mái che đơn giản của Bush Street.

### KHU ĐẤT TRỐNG CÔNG & TỰ

Hiện nay tất cả những khu vực có đất trống trong khu Giữa Trung Tâm Thành Phố đều thuộc quyền sở hữu của tư nhân, ngoại trừ đường sá và các con đường công cộng khác. Mỗi liên hệ này sẽ giữ nguyên trong tương lai, với tất cả hoặc đa số chỗ dành cho công chúng sử dụng chẳng hạn như các quảng trường, nơi dạo chơi hoặc sân chơi hiện đang thuộc quyền sở hữu hoặc quản trị của tư nhân. Chương trình phát triển mới sẽ phải cải tiến một số quảng trường và nơi dạo chơi dành cho người đi bộ cho phù hợp với Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Phong Cảnh (Bản Trình Bày 41).

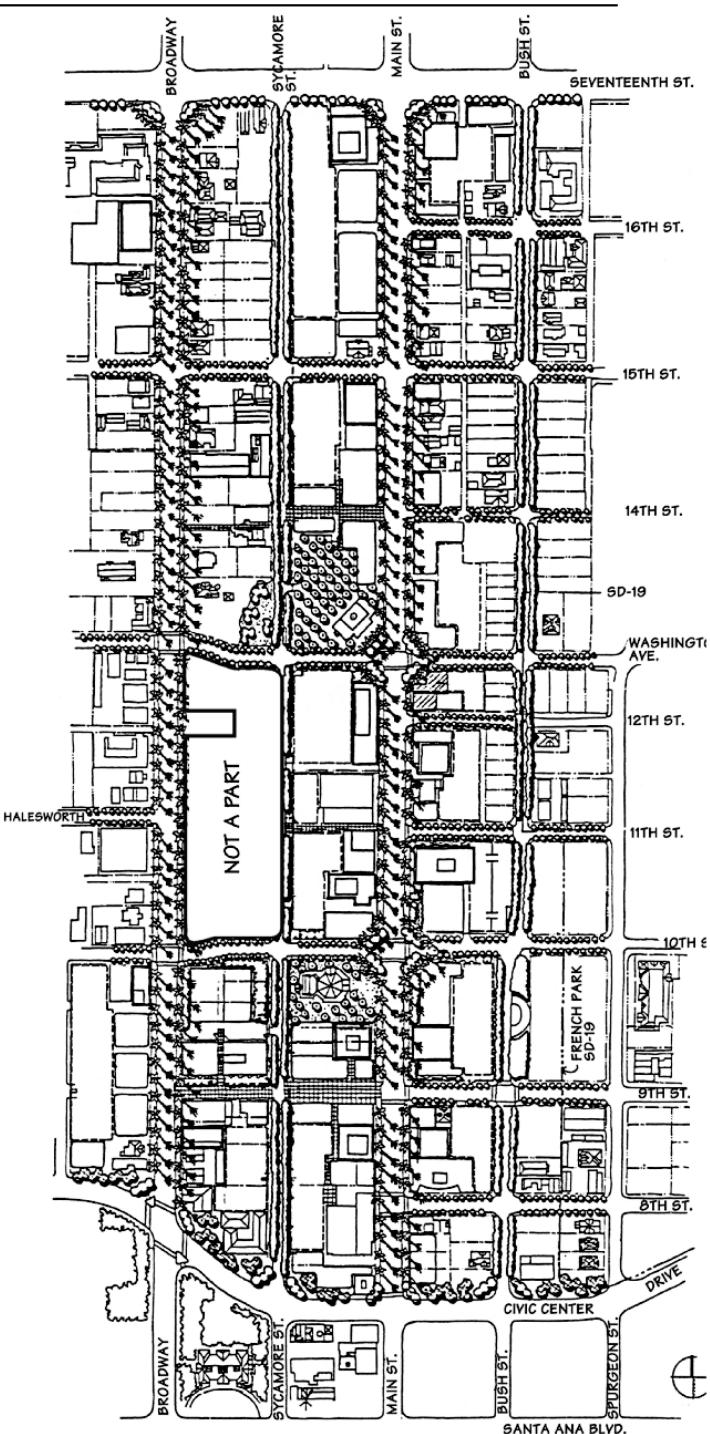
### MAIN STREET

Main Street sẽ là cổng vào khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố và địa điểm phong cảnh của nó cần phản ánh tầm quan trọng của vai trò này. Công ty Queen Palms được đề nghị để cung cấp một loại cây thẳng đứng ở ngoài đường phù hợp với nhóm cao ốc văn phòng và đối xứng với quang cảnh đường phố của Broadway.

Cách này sẽ tạo ra một tầm vóc thẳng đứng có thể được nhận ra từ xa. Các biểu ngữ treo tại các đèn đường có thể làm tăng thêm tầm quan trọng của Main Street và thông báo về những dịp tổ chức đặc biệt như hội hè và các chương trình quảng cáo được giới doanh thương bảo trợ.

Khi có ngân quỹ, các ngã tư sẽ được cải tiến tại bốn địa điểm: Seventeenth, Washington, Tenth, và Civic Center Drive. Tăng cường lát đường hoặc những mảnh đá lát xen kẽ sẽ được sử dụng để xác định chỗ dành cho người đi bộ băng qua đường và ấn định một tiêu chuẩn cho những phần nâng cấp vật liệu cho khu này.

Lệ thuộc vào tài trợ, những phần nâng cấp quang cảnh đường phố sau đây có thể được sử dụng dọc theo Main Street để phát triển một yếu tố thương mại trọng yếu:



**Bản Trình Bày 41** Chương Trình Hoạch Định Theo Khái Niệm về Phong Cảnh

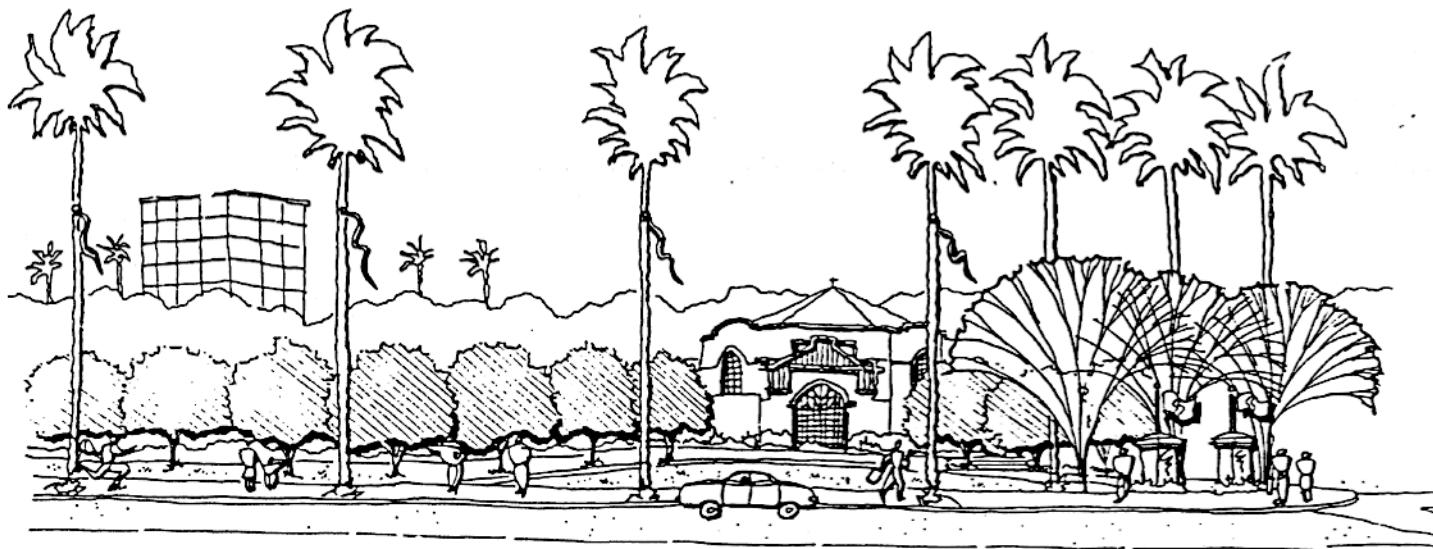
## NHỮNG ĐIỂM CÓ KHU ĐẤT TRỐNG VÀ NHỮNG ĐOẠN ĐƯỜNG NỐI LIỀN

Hai quảng trường có khu đất trống (những khu vực không thể xây cất được) sẽ đòi hỏi phải được lập phong cảnh đặc biệt để tạo thành những nơi gặp gỡ thành công và bổ sung cho những mốc kiến trúc hiện hữu của những nơi này, tức là First Church of Christ Science và Home Savings

Tại cả hai địa điểm việc cải tiến góc đường sẽ được mở rộng cho cả bốn góc đường gần đó. Việc cải tiến ngã tư sẽ bao gồm cải tiến lát đường, bảng hiệu, cờ và biểu ngữ, cây có tàng che phủ để làm nổi bật đường nét kiến trúc, và cây cọ để tạo tầm vóc chiều cao. [Chương trình cải tiến sẽ tạo ra một điểm phong cảnh để xác định con đường dành riêng cho xe cộ và người đi bộ để giữ gìn an toàn và chức năng.]

Phong cảnh sẽ bao phủ khu đất trống bằng những cây có tàng rậm che phủ để tạo thành một bầu không khí giống như công viên xung quanh và bên trong kiến trúc chỗ đậu xe hiện hữu phía sau Home Savings. Những kế hoạch phát triển trong tương lai sẽ duy trì sự xếp đặt hình chéo do Home Savings tạo ra để bảo đảm cho chỗ của quảng trường. Cách trồng cây sẽ giúp cho các công trình kiến trúc được nhìn thấy, che chắn các vách tường trơ trụi của những tòa nhà lân cận và làm nổi bật khung hình thành phố xung quanh chúng. Quảng trường quanh First Church of Christ Science (Bản Trình Bày 42, Quảng Trường Nhà Thờ) nên được giữ nguyên là một bãi cỏ trống. Cách thiết kế sẽ bao gồm một vòm che cửa tiệm bán lẻ dọc theo ranh mép phía nam của quảng trường.

Các điểm có khu đất trống sẽ được nối liền bằng một hành lang giống như công viên. Đặc điểm sẽ là thiên nhiên và tự do về hình thức để tạo thành một ốc đảo cách biệt hẳn với khung hình thành phố. Các loại cây nguyên sản sẽ cung cấp nơi sinh sản của cây sồi và cây sung dầu.



Bản Trình Bày 42

Quảng Trường Nhà Thờ

# GIAO THÔNG

## KẾ HOẠCH GIAO THÔNG

Phản phân tích về xe cộ và giao thông được hoàn tất như là một phần của chương trình thẩm định những kế hoạch sử dụng đất theo khái niệm được đề nghị cho Khu Giữa Trung Tâm Thành Phố. Chương trình phát triển được tiên liệu cho khu vực nghiên cứu, bao gồm nhiều cách sử dụng đất và những cơ sở đậu xe được đề nghị, sẽ có ảnh hưởng đối với tình trạng giao thông trong khu vực nghiên cứu. Khu vực nghiên cứu nằm gần Xa Lộ Santa Ana (I-5) thuận tiện để đến các Xa Lộ Orange (SR-57), Costa Mesa (SR-55) và Garden Grove (SR-22).

### Các Nguyên Tắc về Hệ Thống Giao Thông

Duy trì Broadway và Main Street là những hành lang đẹp mắt đồng thời bảo đảm rằng lưu lượng xe cộ trên các đại lộ về hướng bắc/nam đều được duy trì.

- Khuyến khích dòng người đi bộ an toàn bên trong đến khung cảnh của khu phố hiện hữu.
- Khuyến khích người đi bộ sử dụng các lối đi để băng qua đường tại Main Street/Broadway là nơi có đèn đường để điều khiển xe cộ.
- Cấm đậu xe tại lề đường dọc theo Main Street và Broadway.
- Khuyến khích ra vào các bãi/khiến trúc chỗ đậu xe từ các đường phụ thuộc về hướng đông/tây.
- Đặt những cơ sở đậu xe sao cho người đi bộ được khuyến khích để băng qua đường một cách an toàn.

Bảo vệ Bush Street và Sycamore Street tránh bị xe cộ đông nghẹt để bảo tồn và phát huy đặc tính của những đường này.

- Thẩm định việc sử dụng bảng hiệu ngừng (stop) để điều khiển xe cộ trên Sycamore Street ở góc đường Ninth.
- Tăng thêm khả năng chuyển tải xe cộ của các đường song song, là Broadway và Main Street.

Thẩm định tiềm năng cho các con đường mới về hướng đông/tây và lối ra vào dành cho người đi bộ, việc đậu xe tại lề đường, xác định thêm về khuôn mẫu khung hình, và vấn đề giao thông giữa các khu với nhau. Duy trì chức năng của các đường Civic Center Drive và Tenth, Washington và Seventeenth Street như những đoạn đường nối liền đông/tây bằng cách duy trì lưu lượng xe cộ hiện thời của chúng.

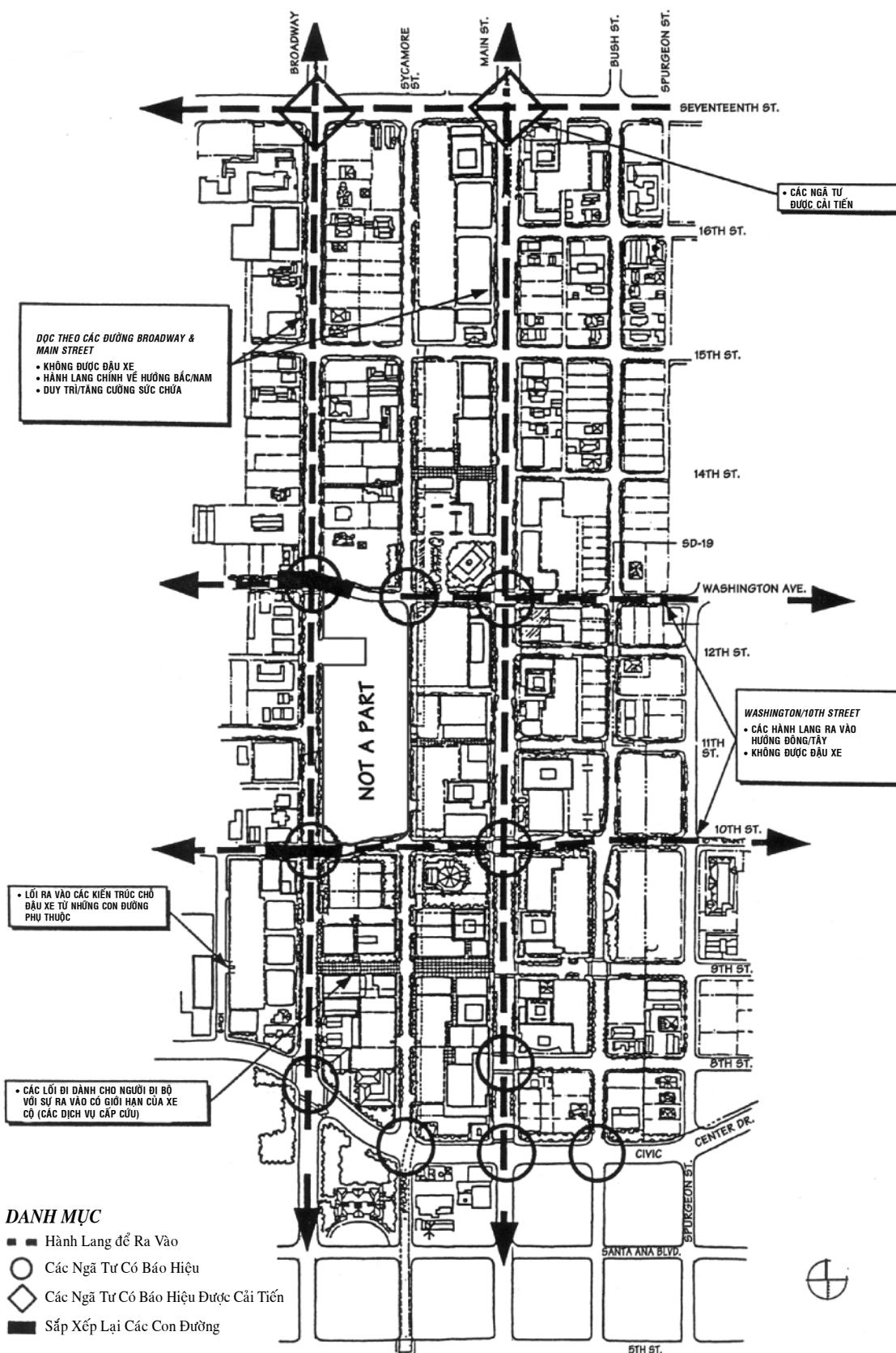
- Tạo các lối đi dành cho người đi bộ về hướng đông/tây bằng cách nối dài các đường Ninth, Eleventh, và Fourteenth Street băng qua khu vực nghiên cứu, theo chương trình hoạch định khái niệm và các nguyên tắc thiết kế.

- Khuyên không nên vào các bãi/khiến trúc chỗ đậu xe từ các đường Civic Center Drive, Washington và Seventeenth Street.
- Tăng cường dòng xe cộ lưu thông dọc theo các đường Civic Center Drive và Tenth, Washington và Seventeenth Street bằng cách không cho phép đậu xe tại lề đường.

### Kế Hoạch Về Giao Thông Cho Xe Cộ

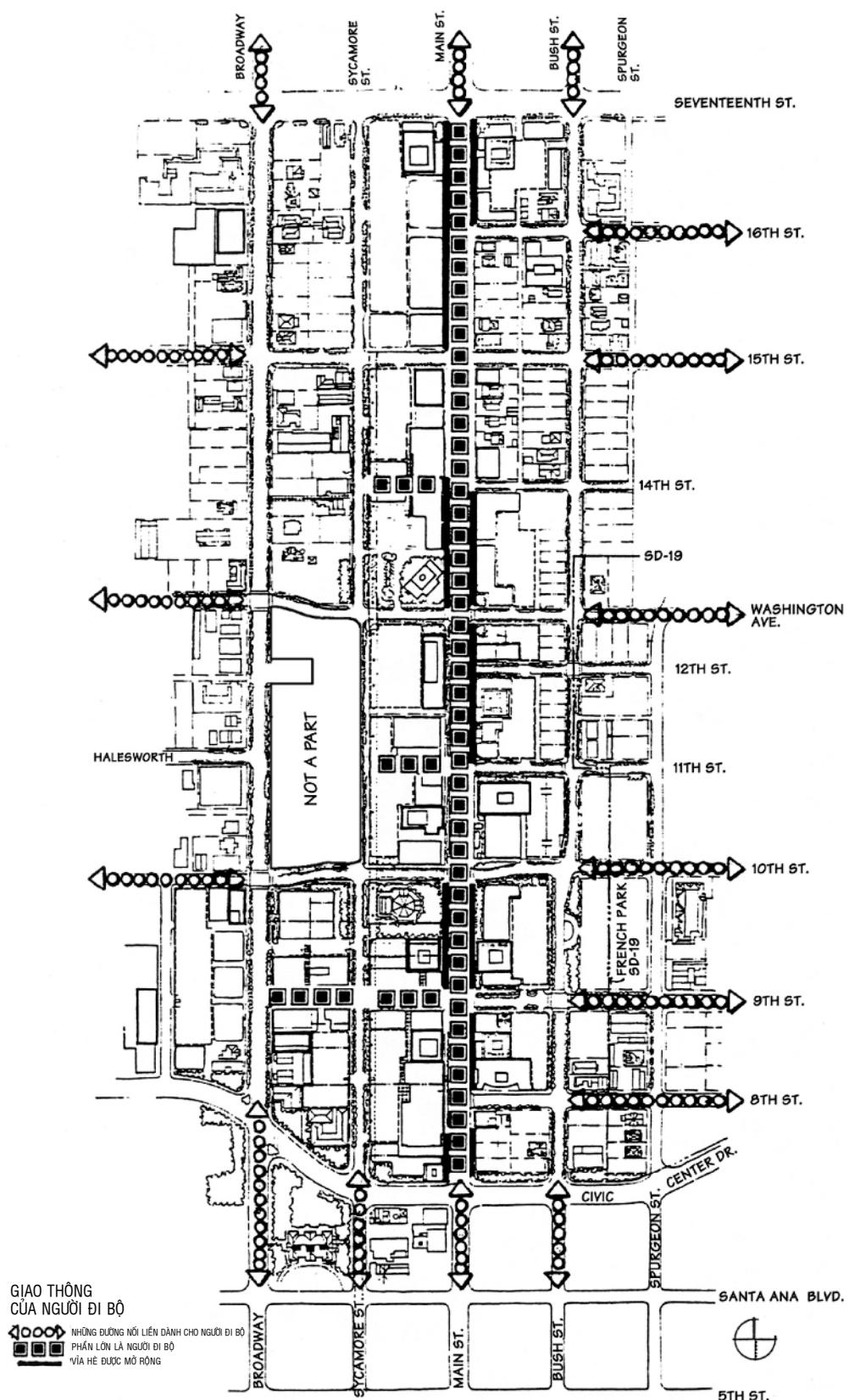
Các biện pháp có thể áp dụng để thực thi các nguyên tắc đã được xác định và ghi rõ ở trên. Kế hoạch giao thông cho Khu Giữa Trung Tâm Thành Phố được dẫn chứng trong Bản Trình Bày 45, Kế Hoạch Giao Thông. Kế hoạch giao thông phối hợp phần lớn các biện pháp kể trên. Một số yếu tố của kế hoạch giao thông được dẫn chứng trong Bản Trình Bày 46 là như sau:

- Một vài lối đi mới dành cho người đi bộ được đề nghị. Sự an toàn của người đi bộ, mức tiếp xúc tối thiểu giữa người đi bộ và xe cộ, đã được cùu xét khi đề nghị những lối đi này. Dọc theo một số lối đi dành cho người đi bộ, xe cộ lưu thông sẽ giới hạn chỉ có các loại xe cấp cứu và dịch vụ mà thôi. Người đi bộ băng qua Main Street và Broadway bị hạn chế vào những ngã tư có đèn đường hiện hữu.
- Không có đề nghị về những đèn đường mới. Kiến trúc chỗ đậu xe được đề nghị dời khỏi lề đường Main Street để tăng cường khả năng chuyển tải dòng xe cộ lưu thông.
- Phương tiện ra vào các kiến trúc chỗ đậu xe được đề nghị được giới hạn phần chính là cho các con đường tại địa phương như Bush, Sycamore, Birch, Eighth, và Ninth Street.
- Việc cải tiến một vài ngã tư được hoạch định cho khắp Thành Phố Santa Ana để cải tiến dòng xe cộ lưu thông trên hệ thống đường phố, bao gồm các đường Main Street và Seventeenth Street, Broadway và Seventeenth Street, và Main Street và First Street. Các ngã tư được cải tiến sẽ có hai lần xe quẹo trái, ba lần xe chạy thẳng, và một lần xe quẹo phải trên mỗi đường tiến vào ngã tư. Mỗi trường được xây cất có thể ảnh hưởng tầm mức phát triển của một ngã tư được cải tiến.



Bản Trình Bày 45

Kế Hoạch Giao Thông



Bản Trình Bày 46

Giao Thông Của Người Đi Bộ

4. Lệ phí đậu xe thay thế được trả cho mỗi chỗ không đáp ứng được những điều kiện được quy định trong Chương 41 SAMC.

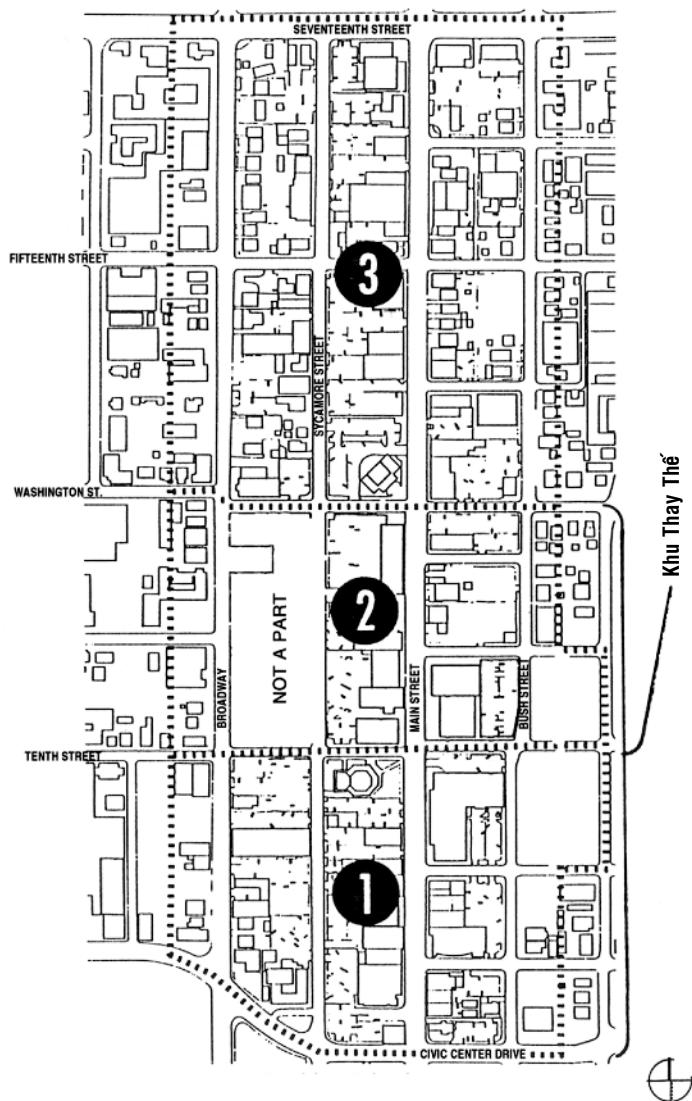
#### Khu Phụ Thuộc II – Khu Tài Chánh

- Cần phải có nơi đậu xe tại chỗ và xây cất theo tiêu chuẩn phát triển thương mại, tiêu chuẩn cho kiến trúc chỗ đậu xe của thành phố, và các nguyên tắc hướng dẫn cho khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố được ghi rõ trong đây.
- Khuyến khích xây dựng chỗ đậu xe chung và/hoặc để sử dụng chung. Việc phê chuẩn cũng theo cùng một cách như được ghi rõ trong Chương 41 SAMC.
- Kiến trúc chỗ đậu xe công cộng trong phạm vi 800 feet của nơi sử dụng kiến trúc chỗ đậu xe này và chủ nhân sử dụng kiến trúc chỗ đậu xe trả tiền cho khu tính tiền đậu xe đáp ứng các điều

kiện về kiến trúc chỗ đậu xe tại địa điểm như được đề ra trong mục số 1 ở trên.

#### Khu Phụ Thuộc III – Khu Cộng Đồng và Bán Lẻ Đặc Sản

- Cần phải có nơi đậu xe tại chỗ và xây cất theo tiêu chuẩn phát triển thương mại, tiêu chuẩn cho kiến trúc chỗ đậu xe của thành phố, và các nguyên tắc hướng dẫn cho khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố được ghi rõ trong đây.
- Khuyến khích xây dựng chỗ đậu xe chung và/hoặc để sử dụng chung. Việc phê chuẩn cũng theo cùng một cách như được ghi rõ trong Chương 41 SAMC.



Các Khu Đậu Xe  
Khu Giữa Trung Tâm Thành Phố Santa Ana

#### Bản Trình Bày 47 Các Khu Đậu Xe Giữa Trung Tâm Thành Phố

Các yếu tố thiết kế của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố vốn sẽ được đặt thành điều kiện cho những cải tiến của công ty khai thác trên các dự án bên cạnh gồm có:

- Những cải tiến về phong cảnh.
- Việc nối dài các đoạn đường nối liền dành cho người đi bộ trên Ninth, Eleventh, và Fourteenth Street.
- Những đặc điểm của góc đường Seventeenth Street và Civic Center Drive.
- Những đặc điểm của quảng trường trong thành phố tại Washington và Tenth Street.

Đồng thời, quỹ tài trợ cải tiến chính yếu của Thành Phố sẽ tập trung vào những cải tiến về quang cảnh đường phố. Những cải tiến này gồm có:

- Một chương trình về kiến trúc chỗ đậu xe và quang cảnh đường phố trên Main Street.
- Một chương trình làm biển ngữ xác nhận.
- Trang trí cổng vào.

Sách lược thực thi bao gồm các thứ tự ưu tiên theo giai đoạn tập trung vào cả hai đầu của khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố và hướng vào giữa mà làm việc:

**Ưu Tiên 1 –** Yếu tố kích thích trực tiếp đối với việc phục hồi khu công sở/chuyên nghiệp cần phải được đem đến bằng cách xây cất một kiến trúc chỗ đậu xe công cộng ở phía tây của Sycamore về phía nam của phần nối dài trên Ninth Street. Là một phần của dự án này, phần nối dài trên Ninth Street để làm một hành lang dành cho người đi bộ cần phải được thực hiện. Các chương trình về kiến trúc chỗ đậu xe và quang cảnh đường phố của Main Street cũng cần phải được thực hiện. Việc cung cấp một kiến trúc chỗ đậu xe mới trong Khu Công Sở/Chuyên Nghiệp sẽ đem lại một sự thu hút đáng kể đối với những doanh nghiệp mới, và cuối cùng đưa đến chương trình xây cất mới.

**Ưu Tiên 2 –** Việc xây cất một trung tâm mua sắm mới của cộng đồng dọc theo phía tây của Main Street giữa Washington Avenue và 17th Street cần được xúc tiến. Dự án này sẽ đòi hỏi phải có sự góp phần đáng kể của Cơ Quan Phát Triển Cộng Đồng trong việc tuyển dụng một công ty khai thác và những công ty lớn thuê cơ sở bao gồm một siêu thị, và giúp đỡ về việc gom gộp đất đai. Dự án sẽ cần phải bao gồm việc xây cất một kiến trúc chỗ đậu xe để phục vụ cho nhu cầu về một khu phát triển thương mại mới. Các cơ quan tài chính hiện hữu cũng có thể được lưu giữ và phối hợp vào kế hoạch phát triển để họ hoạt động như những yếu tố then chốt trong toàn bộ dự án phục vụ cộng đồng. Đoạn đường nối liền dành cho người đi bộ được trình bày trong kế hoạch dọc theo Fourteenth Street cũng cần được xây cất thành một hành lang trung ương dành cho người đi bộ và giải trí.

Cũng cần phát triển một khu cải tiến Thương Nghiệp trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố. Khu này là một cơ cấu để giới thiệu nghiệp trong khu vực này có thể đến với nhau để thực hiện những sinh hoạt tiếp thị, tự quảng cáo, và phát triển thương nghiệp giống như điều đang xảy ra trong khu trung tâm thành phố.

Thành Phố sẽ tìm hiểu việc sử dụng ngân quỹ vốn, trợ cấp hoặc các nguồn tài trợ khác để mua các lô đất chưa phát triển ở phía tây của Sycamore Street về phía bắc của Tenth Street, vốn là những nơi quan trọng đối với nguồn cung cấp khu đất trống trung ương của kế hoạch. Khu vực này có thể được phát triển thành công viên thành phố được đề nghị.

**Ưu Tiên 3 –** Xây cất những cơ sở đậu xe từ Tenth Street đến Washington Avenue cùng với đoạn đường nối liền dành cho người đi bộ ở giữa khu phố dọc theo Eleventh Street. Sau khi có thêm kiến trúc chỗ đậu xe ở phía đông của Sycamore Street, thì có thể nỗ lực phát triển khu đất trống ở giữa. Điểm xung quanh nhà thờ và ba lô đất dọc theo phía tây của Sycamore Street về phía nam của Washington Avenue có thể được phối hợp với những lô đất ở phía nam được mua vào trong **Ưu Tiên 2** để hoàn tất chương trình phát triển công viên thành phố. **Ưu tiên này** cũng bao gồm việc xây cất một kiến trúc chỗ đậu xe ở phía tây Broadway về phía nam của Tenth Street với lối ra vào cho xe cộ trên Birch Street và lối ra vào dành cho người đi bộ đến Broadway.

### KHUÔN MẪU ĐỂ THỰC THI

Khuôn mẫu sau đây cho thấy chương trình thực thi ghi rõ chi tiết những ưu tiên được liệt kê ở trên dưới các đề tựa về phát triển và kiến trúc chỗ đậu xe, quang cảnh đường phố, khu đất trống và tiếp thị. Các dự án được tổ chức và xếp đặt ưu tiên là ngắn hạn, trung bình hoặc dài hạn. Nói chung, ngắn hạn là trong vòng năm năm; trung bình là từ năm đến 10 năm, và dài hạn là hơn 10 năm. Các sinh hoạt và dự án được xếp đặt ưu tiên dựa vào khả năng kích thích đầu tư cá nhân mới của những dự án và sinh hoạt đó trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố.

Chương Trình Thực Thi phục vụ với tư cách là tài liệu hướng dẫn để phân bổ các tài nguyên của Thành Phố trong khu vực Giữa Trung Tâm Thành Phố cũng như giúp đỡ trong việc quản trị tài trợ của tư nhân và kinh phí vốn. Khi có ngân quỹ, các dự án được xác định là ngắn hạn cần phải có ưu tiên hàng đầu và được bao gồm trong tiến trình lập ngân sách của Thành Phố. Quyền lợi phát triển của tư nhân cũng có thể ảnh hưởng đến việc phân bổ tài nguyên công cộng và các ưu tiên của dự án nếu dự án tư nhân được xác định là phát huy các mục tiêu của Kế Hoạch Cụ Thể.